



Rijksstraatweg 141 De Meern

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Realisatie bouwvelop

Landschappartners, Antony Marcelis, landschapsarchitect

Projectgroep

Wouter van Faassen - Stedenbouw

Hessel Rasch - Landschap

Jamal Belkasmi en Rachid Mouktadibillah - Wonen

Michiel Rijdsijk - Water en klimaatadaptie

Pascal van den Ring - Oppervlaktewater

Meta Albers – Circulair bouwen

Meta Albers - Duurzaam bouwen & energie

Erik Verheul / Arnout van Doorn - Groen

Sjors Essers - Bodem

Erik Ader (RUD) – Externe veiligheid

Elger Niemendal / Simohammed Arroudi - Luchtkwaliteit

Lennart Voortman - Geluid en trillingen

Tamara van der Sloot - Omgevingsrecht

Meta Albers - Ecologie

Desley van Straalen - Vastgoedadviseur

Linda Verniers - Cultuur / Archeologie

Stef Lindger - Wijkadviseur

Renée Midavaine - Communicatie

Projectmanagement

Renzo Wittermans, Projectmanager

Opdrachtgever

Liesbeth Groenveld, Gebiedscoördinator De Meern

Versiedatum

14 december 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Onderzoek en haalbaarheid	33
1.1. Aanleiding	4	5.1. Geluidhinder	33
1.2. Initiatief	4	5.2. Luchtkwaliteit	33
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	5	5.3. Externe veiligheid	33
1.4. Historie	5	5.4. Bedrijven en milieuzonering	33
2. Bestaande situatie	6	5.5. Archeologische waarden en monumenten	33
2.1. Eigendomssituatie	6	5.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit	34
2.2. Bestemmingsplan	6	5.7. Flora en fauna	34
2.3. Functies	7	5.8. Gebiedsbescherming (Natura2000)	35
2.4. Ruimtelijk	7	5.9. Bomenparagraaf	36
2.5. Verkeer en parkeren	8	5.10. Duurzaamheid - energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie	41
2.6. Openbare ruimte	8	5.11. Kabels en leidingen	42
3. Uitgangspunten	10	5.12. Afvalinzameling	42
3.1. Procesafspraken	10	6. Uitvoerbaarheid	43
3.2. Functies	10	6.1. Economische uitvoerbaarheid	43
3.3. Ruimtelijk	10	6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
3.4. Parkeren	12	6.3. Juridische uitvoerbaarheid	43
3.5. Openbare ruimte en terreininrichting	13	7. Verantwoording proces	44
3.6. Duurzaamheid – energie, circulaire economie en klimaatadaptatie	14	7.1. Het gevolgde samenwerkingsproces/ relatie tot het Utrechtse Planproces	44
3.7. Groen – Flora en fauna en natuurinclusief bouwen	15	7.2. Het gevolgde participatieproces	44
4. Onderbouwing	17	8. Vervolgtraject	46
4.1. Beleidskader	17	8.1. Planproces	46
4.2. Functies	23	8.2. Participatieproces	46
4.3. Ruimtelijk	24	8.3. Planologisch juridisch proces	46
4.4. Verkeer en parkeren	30	8.4. Planning	46
4.5. Openbare ruimte en terreininrichting	30		
4.6. Duurzaamheid	31		

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar, de familie Evers, heeft bij de gemeente een plan ingediend om op het deel van het erf waar nu een restant van een boomgaard staat, woningen te bouwen. De afgelopen jaren zijn meerdere plannen voorgesteld voor woningbouw.

In 2019 heeft het college van B&W besloten om te onderzoeken of een woningbouw initiatief haalbaar is. Hiervoor stelde de gemeente op 9 juli 2019 het intentiedocument (IDOC) Initiatief Rijksstraatweg 141 vast.

Er heeft toen een participatieavond voor de buurt plaatsgevonden en er is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. De initiatiefnemer heeft enkele jaren niet aan het plan gewerkt. In 2023 is het project opnieuw opgestart.

1.2. Initiatief

Het initiatief betreft de bouw van maximaal 3 woningen passend in het historische bebouwingslint. Voor ontwikkelingen gaat de gemeente er van uit dat er een bijdrage geleverd wordt aan de opgave; Gezond stedelijk leven voor iedereen. De koers hiervoor is uitgezet in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. Verdichting vindt zoveel mogelijk plaats op ontwikkelingslocaties; bij historische bebouwingslinten wordt gestuurd op kwaliteit; bijv. ruimtelijke kwaliteit, verblijfskwaliteit, ecologische en groenkwaliteit.

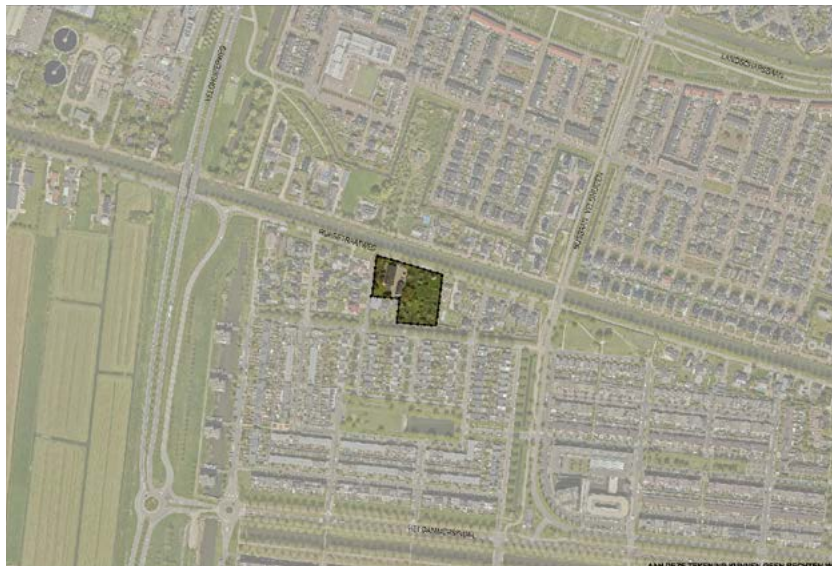
Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is een vergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingplan. Hier is een ruimtelijke onderbouwing voor nodig. De bouwvelop vormt hier de politiek-bestuurlijke dekking voor.

De initiatiefnemer wil op het plangebied het beeld van een boomgaard herstellen door maximaal 3 woningen binnen de context van een boomgaard te realiseren. De nieuwe woningen krijgen een landelijk,

boerderij- of schuur-achtig karakter. De boomgaard heeft door ouderdom en gebrek aan onderhoud niet meer de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit. Doel is om in het straatbeeld van de Rijksstraatweg de boomgaard terug te brengen; zowel met behoud van bomen met goede kwaliteit als met aanplant van nieuwe bomen.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

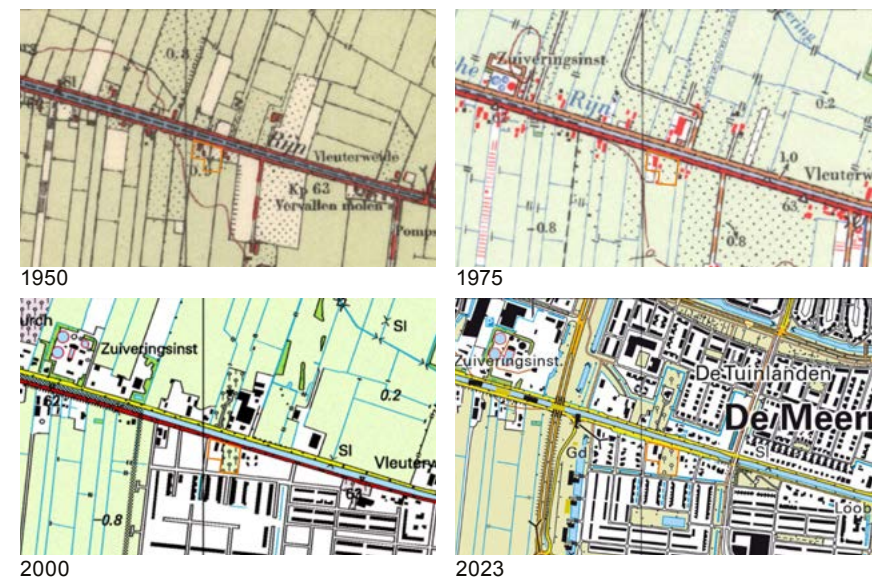
Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Rijksstraatweg 141 in De Meern. Ten noorden van het perceel ligt de Leidsche Rijn. Het plangebied valt binnen het bebouwingslint van de Rijksstraatweg. Aan de zuidzijde grenst het aan een sloot waar achter de wijk Veldhuizen ligt.



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied met daarop de omgeving

1.4. Historie

De boerderij met de boomgaard was een van de vele boerderijen langs de Leidsche Rijn. Met de uitbreidingsplannen voor Vleuten-De Meern veranderde de omgeving van de boerderij (figuur 1). Aan de zuidzijde werd een grote VINEX-locatie gerealiseerd. De boerderijwoningen aan de Rijksstraatweg 140 en 141 zijn evenals de tussenliggende boomgaard behouden gebleven en vormen nog altijd een onderdeel van de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Leidsche Rijn. Ook aan de noordzijde van de Leidsche Rijn zijn grote woongebieden gerealiseerd waardoor de boerderijwoningen en de boomgaard midden in het stedelijk gebied liggen (figuur 2). Het kenmerkende van boerderijwoningen en de boomgaard verwijst naar de landelijke historie van deze plek.

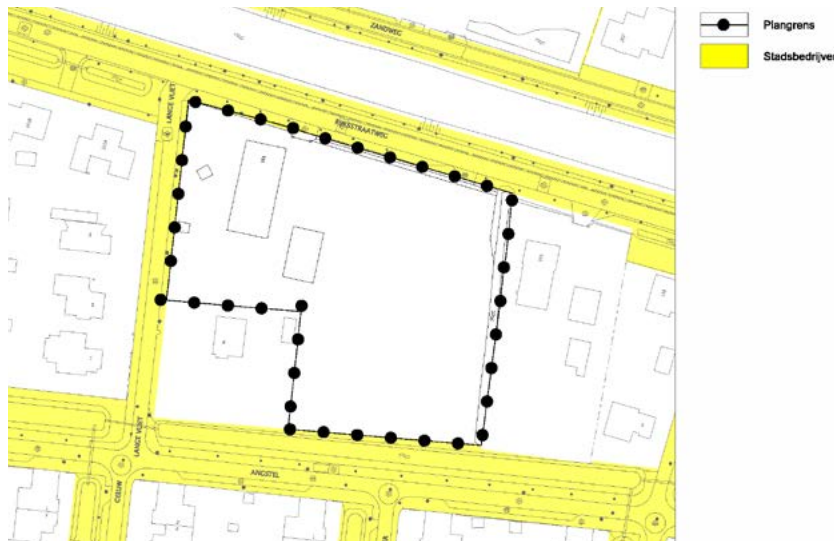


Figuur 2: Topografische kaarten laten de ontwikkeling van boerderijlint langs de Rijksstraatweg naar woonwijk in de afgelopen 70 jaar zien (bron: www.topotijdreis.nl).

2. Bestaande situatie

2.1. Eigendomssituatie

Het initiatief heeft betrekking op een perceel grond gelegen aan de Rijksstraatweg 141 in De Meern. Het perceel is in eigendom van initiatiefnemers, de heer en mevrouw Evers. Het huidige percelen (boerderij en boomgaard) zijn kadastraal bekend als "Gemeente Veldhuizen, sectie A, perceel 4766, 4767 en 4768" en zijn totaal 6.960 m² groot. Het te ontwikkelen perceel ligt oostelijk met perceelnummer 4767 deel is ca. 4.220 m² groot. Het perceel grenst aan de zuidzijde aan de oever van de watergang langs de rijweg Angstel. De boveninsteek van de watergang ligt buiten het perceel en is gemeentelijke grond.



Figuur 3: Eigendomskaart

2.2. Bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden zowel het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern (sinds 12 maart 2020 geheel onherroepelijk) als het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (vastgesteld 2 februari 2023).

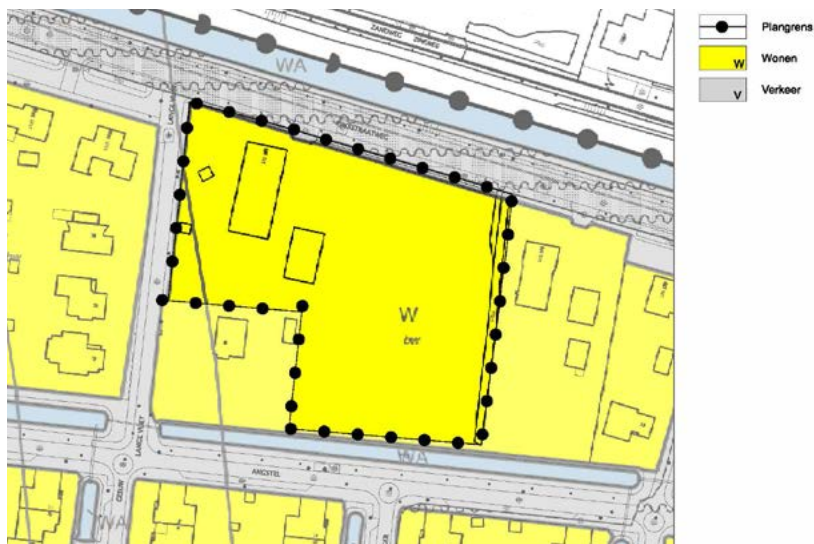
Het plangebied heeft de functie 'Wonen'. Ook gelden in het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone, archeologische verwachting 3', 'overige zone – archeologische verwachting 4', 'overige zone – archeologische verwachting 5' en 'overige zone – bouwen'. Voor grondwerk op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting 3' geldt dat wanneer een oppervlakte van meer dan 30 m² en dieper dan 30 cm wordt verstoord er een vergunning voor archeologie nodig is. Voor grondwerk op een locatie met de aanduiding 'overige zone – archeologische verwachting 4' geldt dat wanneer een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm wordt verstoord er een vergunning voor archeologie nodig is. Voor grondwerk op een locatie met de aanduiding 'overige zone – archeologische verwachting 5' geldt dat wanneer een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm wordt verstoord er een vergunning voor archeologie nodig is.

De gebiedsaanduiding "overige zone – bouwen" geeft voor deze locatie aan dat nieuwe bouwwerken alleen toegestaan zijn als de activiteit bouwen en het gebruik van het bouwwerk passen bij het doel van de functie. Tevens geldt artikel 20 "Aantasten van bomen of andere houtopstanden". Voor het kappen van bomen moet een vergunning worden aangevraagd.

De bouw van de drie woningen is strijdig met het planologisch kader. Dit betekent dat voor het afwijken van het bestemmingsplan, volgens de Wabo een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking is vereist. Als de omgevingsvergunning na 31 december 2023 wordt aangevraagd dan is de Omgevingswet van toepassing.

2.3. Functies

Het volledige perceel heeft de functie 'Wonen'. Het perceel heeft één adres met één woning, namelijk de boerderij. De boomgaard kan formeel als tuin gezien worden behorend bij de woning. Aan de oostzijde ligt een sloot/greppel op eigen terrein. De boomgaard heeft al sinds 2005 geen agrarische functie meer.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

2.4. Ruimtelijk

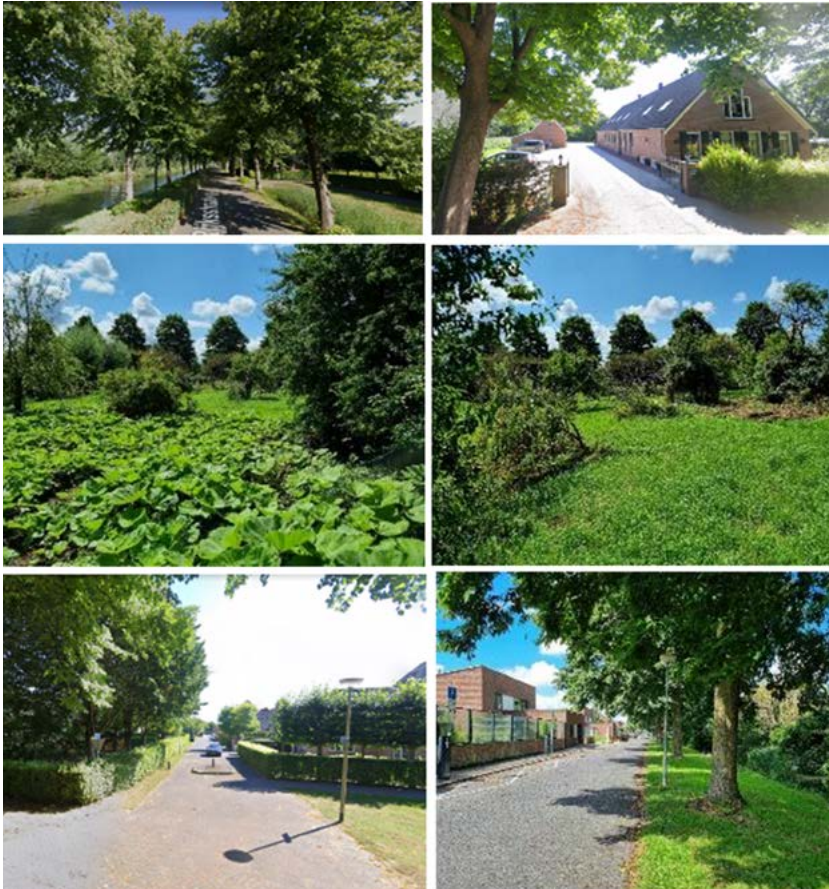
Het plangebied vormt een van de laatste onbebouwde erven in de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg. Aan weerszijden van het perceel staan voormalige boerderijwoningen. De boerderijwoning waarbij de boomgaard hoorde, staat aan de westzijde. Het is een

eenvoudig lang bouwvolume van één laag met kap. Aan de zijde van de boomgaard staat een schuur met zadeldak (zie figuur 5).

De boerderij aan de oostzijde heeft een diepe achtertuin tot aan de Angstel. Kenmerkend op dit perceel zijn de hoge esdoornhagen die rondom de achtertuin zijn aangeplant en het ruimtelijk beeld bepalen. Op de perceelscheiding met de boomgaard ligt een watergang die met duiker verbonden is met de watergang langs de Angstel en met Leidsche Rijn. Bij de ontwikkeling van Veldhuizen is in 2005 een deel van het oorspronkelijke perceel van de boerderij afgesplitst. Dit is nu de woning Lange Vliet 6.

De Rijksstraatweg kenmerkt zich door het groene beeld, ontstaan door de lindelaan en de watergangen langs de weg. De oudere linden staan tussen de rijweg en de watergangen en versterken het laankarakter. Langs de smalle rijweg ligt een lage esdoornhaag met voetpad aan de zijde van de Leidsche Rijn. De haag scheidt ruimtelijk de rijweg van de Leidsche Rijn. Aan de zijde van het woongebied ligt een kwelsloot, behalve bij de boomgaard (plangebied) en de twee aangrenzende boerderijen waar een smalle grasberm ligt. De weg ligt 35 tot 70 cm hoger dan het aangrenzend plangebied. Hier is het wegprofiel smal en accentueren de hagen en de bomen op de boerenerven het groene beeld van de Rijksstraatweg.

De Angstel geeft een ander beeld. Aan de noordzijde, waaraan ook het plangebied ligt, overheerst het groene beeld van de bomen en struiken in de tuinen. Kenmerkend aan deze zijde van de weg zijn bovendien de elzenrij en de sloot langs de weg. Aan de zuidzijde domineert het beeld van de geschakelde woningen aan woonstraten. Opgaande beplanting ontbreekt hier nagenoeg. Aan de westzijde van het plangebied is in 2005 een gedeelte van de voormalige gronden van de boerderij omgezet in een woonperceel. De woning staat aan de doodlopende woonstraat Lange Vliet.



Figuur 5: Foto's van Rijksstraatweg, boomgaard, Lange Vliet en de straat Angstel

2.5. Verkeer en parkeren

Het perceel is ontsloten via de Rijksstraatweg. Deze weg heeft een 30km/uur regiem. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig in de doodlopende woonstraat Lange Vliet. Deze weg is vanaf de Angstel bereikbaar voor auto's. Het perceel heeft twee inritten; één voor de woning, en één voor de boomgaard.

2.6. Openbare ruimte

Het plangebied omvat geen openbare ruimte. Vóór het perceel ligt een grasberm. De aangrenzende smalle Rijksstraatweg en watergang Leidsche Rijn vormen een landschappelijk mooie en groene omgeving met cultuurhistorische waarden. De lindelaan langs de Rijksstraatweg en hagen langs de percelen vormen het decor van het perceel.

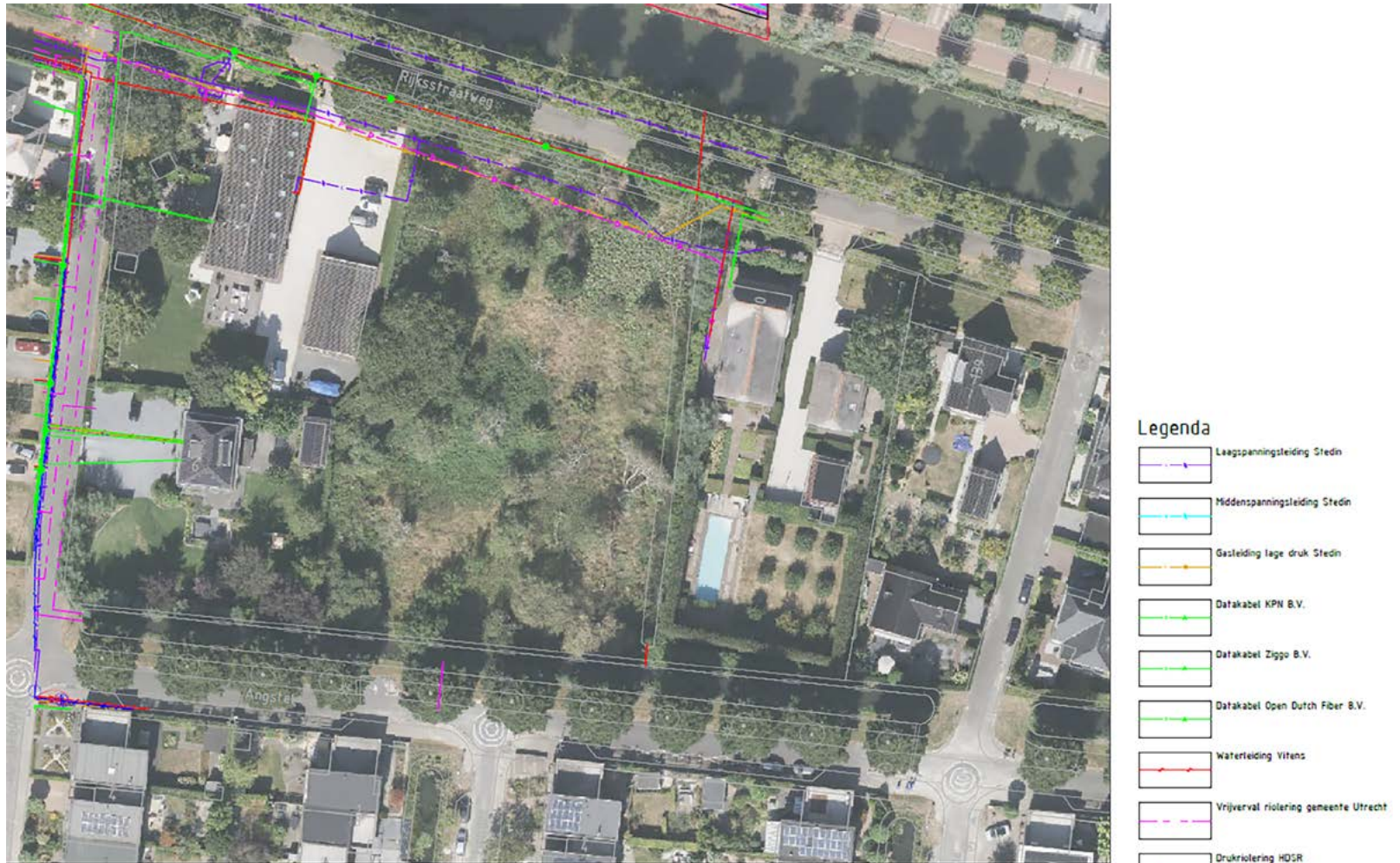
Hemelwater

Ten noorden van het perceel ligt een greppel die water afvoert op het slootje tussen Rijksstraatweg 140 en 141.

Kabels en leidingen

Op het terrein lopen een hoge drukriolering (75 mm.) en een lage druk gasleiding. De realisering van de woningen geschiedt op voldoende afstand van deze leidingen. Bij de aanleg van de toegangsweg dwars over deze leidingen zullen maatregelen getroffen worden om eventuele verzakkingen van deze leidingen te voorkomen.

9 - Bouwenvelop Rijksstraatweg 141 De Meern



Figuur 6: Luchtfoto met kaart van tracé hogedrukriool

3. Uitgangspunten

3.1. Procesafspraken

De bouwvelop wordt door het college van B&W vastgesteld. Omdat het bouwplan afwijkt van de regels in het bestemmingsplan, dient de bouwvelop als toetsingskader (ruimtelijke onderbouwing) bij de omgevingsvergunningaanvraag. Het bouwplan wordt als voorontwerp (VO) en als definitief ontwerp (DO) door de gemeente getoetst aan de uitgangspunten. Deze afspraken worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

3.2. Functies

De nieuwe ontwikkeling krijgt de volgende functies:

- Maximaal 3 extra woningen op het perceel.
- De huidige functie 'wonen' in het bestemmingsplan wordt behouden.
- Er wordt een nieuwe boomgaard aangeplant verbonden aan de schuurwoning of als een gezamenlijk eigendom voor de nieuwe woningen.

Woonprogramma:

2 boerderijwoningen in één volume.

- 1 schuurwoning.
- Alle woningen zijn vrijesectorwoningen.

3.3. Ruimtelijk

Bebouwing

Tussen de bestaande twee boerderijen wordt een nieuwe "boerderij" met erf ontworpen. De bebouwing bestaat uit twee bouwvolumes als logisch onderdeel van de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg. Het ene bouwvolume presenteert zich als "boerderij" het andere als "schuur".

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn als volgt: (zie ook figuur 7)

- De nieuwe bebouwing is passend binnen het historische bebouwingslint.

- De richting van de historische slagenverkaveling langs de Rijksstraatweg wordt aangehouden.
- Er komen maximaal 2 bouwvolumes voor hoofdbebouwing.
- De oriëntatie van de woningen is op de Rijksstraatweg.
- De "boerderijwoningen" biedt ruimte aan maximaal 2 woningen. De "schuur" woning biedt ruimte aan maximaal 1 woning.
- De bebouwing komt in het aangegeven bouwvlak.
- De afstand tot de Rijksstraatweg is voor de "boerderijwoningen" minstens 20 meter en voor de "schuurwoning" minstens 40 m.
- De "boerderijwoningen" (1 volume) met een maximale inhoud van 1.000 m³ per woning incl. vergunningsvrije volumes, met een maximale goothoogte van 3,5 meter en nokhoogte van maximaal 12 meter.
- De "schuur" woning met een maximale inhoud van 850 m³, met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 8 meter.
- Alle woningen krijgen een inpandige garage (in het hoofdgebouw/ hoofdbouwvolume) voor minimaal 1 auto per woning.
- Bijgebouwen moeten zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg worden gebouwd.
- Aan de straat mag een "open" vormgegeven (spijlen, gaas, vrij gevormd smeedwerk) poort gebouwd worden met een maximale hoogte van 1,6 meter voor de pijlers en maximaal 2,0 meter voor het openslaande deel van het hekwerk.
- De boomgaard ligt aan de Rijksstraatweg en is verbonden aan de schuurwoning achter de boomgaard of als een gezamenlijk eigendom voor de nieuwe woningen.
- De boomgaard is ca. 850 m² groot.
- De bereikbaarheid van de woningen is uitsluitend vanaf de Rijksstraatweg via een gezamenlijke inrit.
- De afstand van de gebouwen is minstens 9 meter van de bestaande perceelscheidingen.
- Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is minimaal 2 per woning naast de inpandige garage.



Figuur 7: Stedenbouwkundige uitgangspunten/plankaart

Beeldkwaliteit bebouwing

- De compositie van gebouwen bestaat uit een boerderij-achtige gebouw met daarin twee woningen en een schuurwoning.
- In de vormgeving is onderscheid tussen het hoofdgebouw (boerderij-achtig gebouw) en de schuurwoning, waarbij de schuurwoning kleiner, soberder en stoerder wordt vormgegeven.
- De uitstraling is stoer en eigentijds. Gevels krijgen diepte waar geveloverstek en details aan meewerken. De gevelopeningen mogen verschillende afmetingen hebben.
- Het hoofdgebouw ("boerderij") heeft bakstenen als basismateriaal, aangevuld met houten gevelbekleding of andere traditionele materialen. De dakbedekking is riet of ongeglazuurde pannen die aansluiten bij de bestaande boerderij. Voor de schuurwoning wordt hout als gevelbekleding toegepast.
- Het hoofdgebouw heeft een eenduidig ontwerp en bestaat uit een enkelvoudig bouwvolume.
- De gebouwen hebben een rechthoekige hoofdvorm met zadeldak, waarbij een doorlopende noklijn zorgt voor eenduidig bouwvolumes voor de gebouwen. Een plat dak is alleen toegestaan op ondergeschikte bouwdelen.
- Wanneer een ondergeschikt bouwdeel wordt toegepast ter plaatse van de entree aan de voorgevel, moet er een duidelijk verschil zitten tussen de basis hoofdvorm van de woning en zijn ondergeschikte bouwdelen.

Figuur 8 geeft enkele referentiebeelden van boerderijwoningen voor dit plangebied.



Figuur 8: Voorbeelden van gebouwen met een schuur of boerderij uitstraling met de gewenste beeldkwaliteit

3.4 Parkeren

Ontsluiting

- De nieuwe woningen worden ontsloten via de Rijksstraatweg.
- De woonkavels krijgen één gezamenlijke nieuwe inrit. De bestaande inrit wordt verwijderd.
- De toegang is i.v.m. brandweertoeankelijkheid over een breedte van minimaal 5.0 meter verhard. In overleg met de brandweer kan ervoor gekozen worden om de breedte van het pad zelf te versmallen tot ca. 3 meter en hiernaast een half-verharding of grassteen toe te passen.

Stallen en Parkeren

- Al het parkeren wordt opgelost op eigen terrein.
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de 'Bijlage Parkeernormtabelletten' (bijlage bij Parkeervisie en modules Aanpak betaald parkeren, nov. 2021 gemeente Utrecht) of een toekomstige opvolger van dit beleid.
- Het parkeergebied is C1. In het geval van woningen groter dan 130 m², zijn 1.4 parkeerplaatsen per woning vereist. De totale parkeernorm voor de 3 woningen is daarom 4,2. Er moeten dus minimaal 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Fietsen worden gestald op eigen terrein in de bergingen.

3.5 Openbare ruimte en terreininrichting

Openbare ruimte

De ontwikkeling is niet gelegen op openbare ruimte. Deze volgende gevolgen voor de openbare ruimte in de omgeving zijn van toepassing.

- Er komt maximaal 1 inrit.
- De afvalcontainers moeten naar een plek te vervoeren zijn in het openbaar gebied die toegankelijk is voor de ophaaldiensten. Aan de Rijksstraatweg is ruimte voor gezamenlijke aanbiedplaats.
- Er loopt een wadi/greppel voor het perceel aan de Rijksstraatweg welke functioneel moet blijven.

Groenstructuur op het perceel

De karakteristieke groenstructuur van het boerenerf blijft zo veel mogelijk in stand.

- Het buitenruimte ontwerp van de ontwikkeling heeft als concept een "boerderijwoning" een "schuurwoning" met daartussen een gedeeld erf.
- De gezamenlijke oprit van de nieuwe woningen naar de weg heeft de uitstraling van een oprit (met name door materialisatie); het heeft zeker niet de uitstraling van een zijstraat van de Rijksstraatweg.

- Een (beuken)haag langs de kavelgrens markeert de overgang van privé naar openbaar. De hoogte van de haag zal tot circa 1,2 meter hoog worden teruggesnoeid, zodat de boomgaard vanaf de straat goed zichtbaar is.
- Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de brede watergang langs de Angstel. Ook hier markeert een beukenhaag de overgang tussen privé en openbaar. Vanaf de Angstel is er geen toegang tot het perceel.

Geparkeerde auto's zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de straat. Parkeerplekken naast de woning die zichtbaar zijn vanaf de straat, worden ingekaderd door hagen, zodat auto's vanaf de Rijksstraatweg niet het beeld domineren.

Nieuwe boomgaard

Tussen 2017 en 2022 zijn 14 fruitbomen van de bestaande boomgaard weggehaald wegens ouderdom, slechte gezondheid en dood. Van de 28 bestaande bomen worden er 18 gekapt vanwege ouderdom, slechte gezondheid, te veel dode takken in één boom en/of slechte stam. Deze bomen hebben een levensverwachting van minder dan 5 jaar. Er worden 2 bomen gekapt vanwege de realisering van de woningen op deze locatie. Negen gezonde bomen worden behouden (waarvan 2 langs de watergang langs de zuidgrens van het plangebied). Ter compensatie worden volgens het beplantingsplan een nieuwe boomgaard aangelegd en fruitbomen in de tuinen geplant. In totaal worden 26 nieuwe fruitbomen en 14 andere noot- en vruchtdragende bomen en struiken geplant. Ook na herontwikkeling blijft de fruitboomgaard een visueel element in het straatbeeld, o.a. door zijn voorjaarsbloesem en in de zomer/het najaar door het fruit.

- De nieuwe boomgaard moet in aanzienlijke mate zichtbaar zijn vanaf de straat en bijdragen aan een aantrekkelijk straatbeeld.

- Er worden voor het grootste deel hoogstam fruitbomen aangeplant (i.v.m. de ecologische en cultuurhistorische waarde worden er weer historische fruitrassen terug geplant).
- Op het terrein worden zo veel mogelijk fruitbomen (enkele kersenbomen en perenbomen) behouden.
- Nieuwe boomgaard: ca. 18 fruitbomen, inclusief 3 bestaande fruitbomen;
- Rondom de boerderijwoningen: circa 14 fruitbomen, inclusief 5 bestaande bomen;
- Rondom de schuurwoning: ca. 3 fruitbomen, inclusief 1 bestaande boom.
- Verspreid over de drie tuinen worden circa 14 noot- en vruchtdragende bomen aangeplant.
- De eigendomssituatie en het beheer moet gericht zijn op langdurige instandhouding van de bomen en boomgaard voor de toekomst.

Zie ook de bomenparagraaf in hoofdstuk 4.

3.6. Duurzaamheid – energie, circulaire economie en klimaatadaptatie

Van het plan wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning een GPR Gebouw berekening ingediend, gemaakt door een GPR Gebouw expert. Als gemiddeld eindcijfer wordt een 8,25 als ondergrens aangehouden. Het gemiddelde wordt bepaald door van de vijf hoofdstukken het rapportcijfer te nemen en te middelen. Bij oplevering van de woning wordt door een onafhankelijk GPR Assessor een assessment gemaakt die aantoont dat de duurzaamheidsprestatie is behaald. Daarmee heeft de koper en gemeente bewijs dat de woning de duurzaamheid heeft dat aan de voorkant is afgesproken.

Energie

- Het ontwerp is aantoonbaar tot stand gekomen door gebruik het maken van het Utrechts Energie Protocol.
- Het ontwerp maakt voor de warmtevoorziening geen gebruik van individuele of collectieve biomassa-installaties.
- In een energievisie dient het energieconcept met bijbehorende ambities toe te worden gelicht aan de hand van bijlage 1 van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw, incl. hoe dit de andere duurzaamheidsthema's raakt.
- De bebouwing moet jaarlijks evenveel hernieuwbare elektriciteit opwekken om te voorzien in de jaarlijkse energievraag. Dit betreft het totaal van gebouw gebonden energievraag, gebruikers gebonden energievraag en de energievraag van de gezamenlijke buitenruimte in het gebied.
- Bij de aanleg van de parkeerplaatsen bij de woning moet men minimaal één lege mantelbuis aanleggen naar de parkeerplaatsen t.b.v. een elektrische oplaadpunt.

Circulair

- Bij de bouw van de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van biobased materialen. Dat wil zeggen materialen die een natuurlijke oorsprong hebben en een zo laag mogelijk milieubelasting zoals kalkzandsteen, hout en metselwerk.
- Van het plan wordt een beveiligd webbased materialenpaspoort opgesteld met ten minste de volgende onderdelen: alle elementen en componenten van het gebouw, inzicht in toxiciteit van materialen en demontabiliteit (losmaakbaarheid). De bewoners hebben na oplevering toegang tot dit paspoort.
- Ervoor zorgen dat het gebouw makkelijk kan worden aangepast, wat de levensduur van het gebouw verlengt.
- Het ontwerp voldoet aan volgende eisen betreffende materiaalgebruik:
- Hout dat wordt toegepast dient 100% FSC of PEFC gekeurd te zijn;

- Toepassing van uitlogende materialen (d.w.z. lood, zink en koper) aan de buitenzijde van het pand of voor de hemelwaterafvoer zijn niet toegestaan i.v.m. bodemverontreiniging (IWK-regeling)
- Kom zover mogelijk tot het niveau goud uit het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw (MPG = 0,2 en het massapercentage biobased / non-virgin > 55%).

Klimaatadaptatie

- Vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 meter hoger dan het peil van het omliggende perceel.
- Hemelwater dat op de percelen valt infiltreert op de eigen kavel. De hemelwaterafvoer mag niet worden aangesloten op het vuilwaterriool en er wordt geen hemelwater riool aangelegd.
- Het gebied dient zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm. in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Van de extreme bui van 80 mm. moet 45 mm. binnen het bouwblok en het perceel daarvan vastgehouden en verwerkt worden. Dit kan door groene daken te realiseren of berging in de vorm van wadi's of ondergrondse infiltratie.
- De ledigingstijd van de buffer is maximaal 48 uur.
- Van de extreme bui van 80 mm. kan de overige 35 mm. bufferen binnen het straatprofiel van de openbare ruimte of afwentelen op de omgeving.
- Geef aan in welke mate het plan in de buitenruimte bijdraagt aan klimaatadaptatie. Zowel in het beperken van hittestress en de mate van en wijze waarop waterberging wordt gerealiseerd. Geef op basis van de Utrechtse Visie Klimaatadaptatie 2022 het onderwerp klimaatadaptatie in het Convenant Duurzame

Woningbouw per indicator aan welke klimaatadaptatieve maatregelen in het plan genomen worden om aan gestelde uitgangspunten te voldoen. Geef ook aan hoe de maatregelen bijdragen aan de ambities zoals beschreven in de Visie Klimaatadaptatie voor:

- De mate waarin en de manier waarop de voorkeursvolgorde uit de visie voor de verwerking van hemelwater terugkomt in het plan.
- De manier waarop de minimale ontwateringsdiepte gewaarborgd wordt, op alle percelen meer dan 70 cm beneden maaiveld.
- De mate van vergroening en verharding: wenselijk is minimaal 40 procent groen per buurt in het horizontale vlak, maaiveld en daken, en maximaal 60 procent verharding.

3.7. Groen – Flora en fauna en natuurinclusief bouwen

Flora en fauna

- Elke woning heeft minimaal 3 ingebouwde verblijfplaatsen voor de gierzwaluw/huismus en minimaal 2 ingebouwde verblijfplaatsen of entreestenen voor de vleermuizen.
- Vogelschroten worden onder de derde rij pannen van onderen aangebracht, zodat huismussen onder de onderste rij dakpannen kunnen kruipen en nestelen.
- Vogelkastjes worden geplaatst in de te behouden en nieuwe fruitbomen. Het betreft 4 stuks voor de spreeuw, 3 voor koolmees en bonte vliegenvangeer, 2 voor de pimpelmees en de grauwe vliegenvanger.
- Er worden takkenbossen aangelegd met een volume van ruim 2 m³ ten behoeve van o.a. egels.
- Van de te kappen bomen worden minstens 5 stammen in de nieuwe boomgaard bewaard, voorzien van boorgaten. Dood hout herbergt veel organismen, die weer voedselbron zijn voor insecten, en die weer de vogels. Dit draagt zeer bij aan de biodiversiteit.

- Versterkt de inheemse ecologie (flora en fauna) betekenisvol versterkt en beargumenteert waarom de gekozen locaties voor die maatregelen daarvoor de meest geschikte locaties zijn. Het verdient voorkeur om de Utrechtse soortenlijst te gebruiken

Natuurinclusief bouwen

- In het plan wordt (opgaand) groen toegepast op daken en bij voorkeur ook op enkele gevels.
- Toegepast gevelgroen heeft minimaal 2,5 m gevellengte en dient te bestaan uit klimplanten in de volle grond en uit minimaal twee soorten klimplanten.
- Toegepast groen is volwaardig (d.w.z. zo veel mogelijk in de volle grond of op een voldoende dik substraat en met weinig behoefte aan onderhoud) en in balans met hemelwaterbuffering (er is in de zomer geen drinkwater voor nodig).
- Er dient aantoonbaar een ecologisch deskundige te worden ingeschakeld om de maatregelen op een juiste manier toe te passen.
- Toegepast groen wordt opgenomen als integraal onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw.

4. Onderbouwing

4.1. Beleidskader

RSU 2040 (2022)

Utrecht is een aantrekkelijke gemeente. We zien dat steeds meer mensen bij ons willen wonen en werken. De komende 20 jaar verwachten we 100.000 extra inwoners te verwelkomen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) staan de keuzes voor de toekomst en hoe de weg daarnaartoe eruitziet. De ruimtelijke strategie is onderdeel van de koers van de omgevingsvisie. Zo weet straks iedereen hoe Utrecht zich op stads- en wijkniveau ongeveer gaat ontwikkelen.

Dit willen we (onder meer) doen:

- We koesteren en versterken de kwaliteiten van Utrecht;
- We leggen veel meer groen en water aan, dat is onder andere nodig voor de leefbaarheid en de klimaatverandering;
- We ontwikkelen en bouwen vooral rond een aantal knooppunten in de stad;
- We gebruiken de ruimte die we hebben slim, door functies te mengen, te stapelen en waar mogelijk te combineren. Zo komen er voorzieningen op meerdere plekken in de stad;
- We kiezen voor "Utrecht dichtbij": met ongeveer 10 minuten lopen of fietsen bent u bij uw dagelijkse bestemmingen. Daarom investeren we in wandel- en fietspaden, voorzieningen, werk en een nieuw OV-netwerk;
- We versterken de verbinding met het landschap in en rond de stad.
- Ten slotte willen we de stad zijn en blijven voor alle inwoners. Utrecht is altijd de stad gebleven waar mensen zich dichtbij elkaar voelden. Dat willen we zo houden.

Binnen de RSU2040 is de inclusieve stad en het onderdeel werk ook van belang. Utrecht is een stad waar iedereen een woning, onderwijs, een baan en voorzieningen kan krijgen en betalen. Waarin gebouwen

en de openbare ruimte uitnodigen om elkaar te ontmoeten en contact met elkaar te hebben.

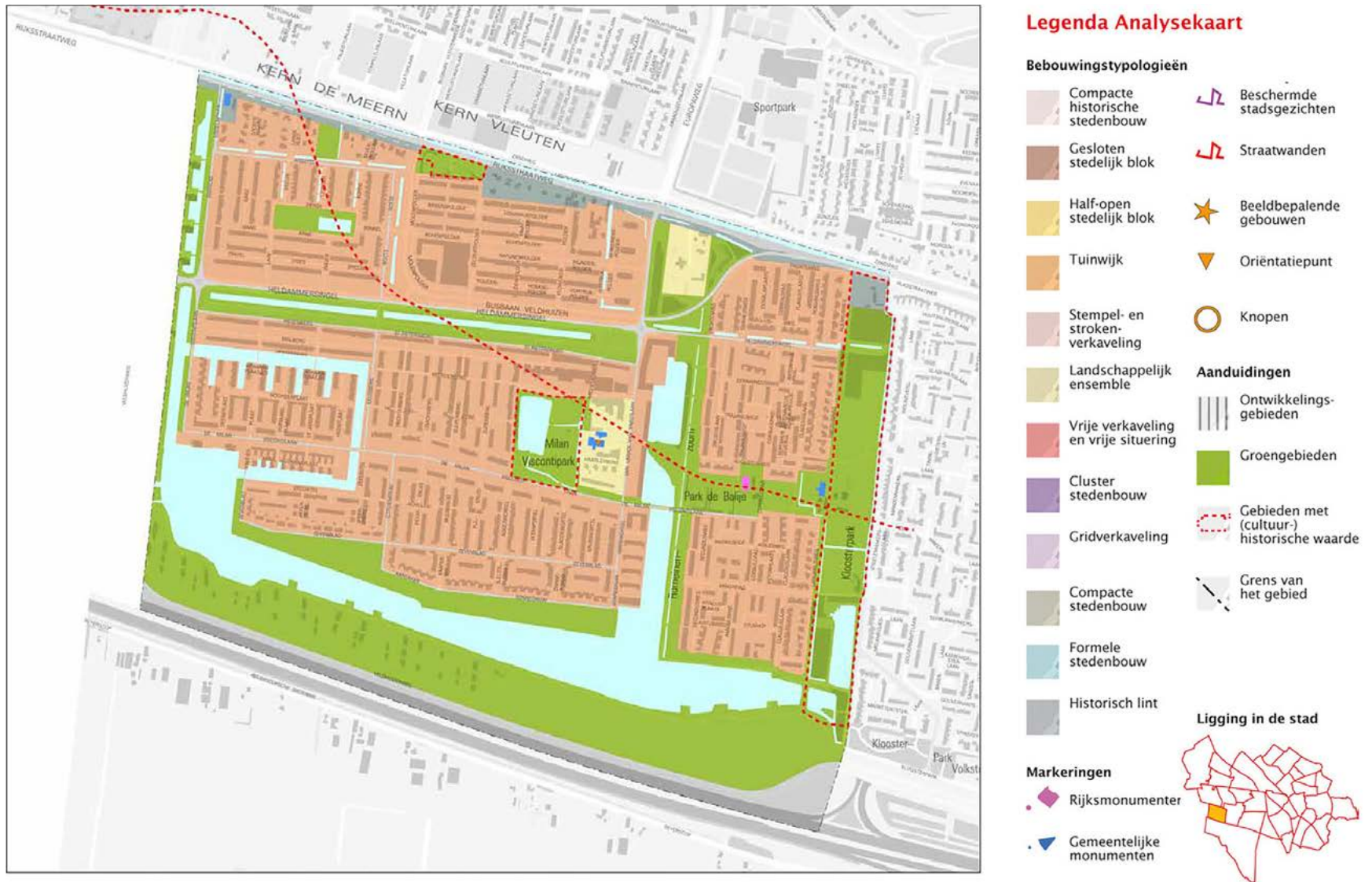
Opgaven in de RSU voor Leidsche Rijn, Vleuten en De Meern tot 2040:

- Ruimte bieden voor doorstroming in de woningmarkt, om de vergrijzing te kunnen opvangen in de wijk.
- Mobiliteitstransitie: voor wandelaar, fiets, OV en deelauto's.
- Voldoende aanbod aan maatschappelijke voorzieningen.
- Betere bereikbaarheid met het openbaar vervoer in het zuidelijk deel.
- Mengen van voorzieningen en werkfuncties door de wijk voor meer levendigheid.
- Levensloopbestendig maken van de wijk.
- Behoud grote groene percelen in de bestaande linten en groene hoofdstructuren ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie.

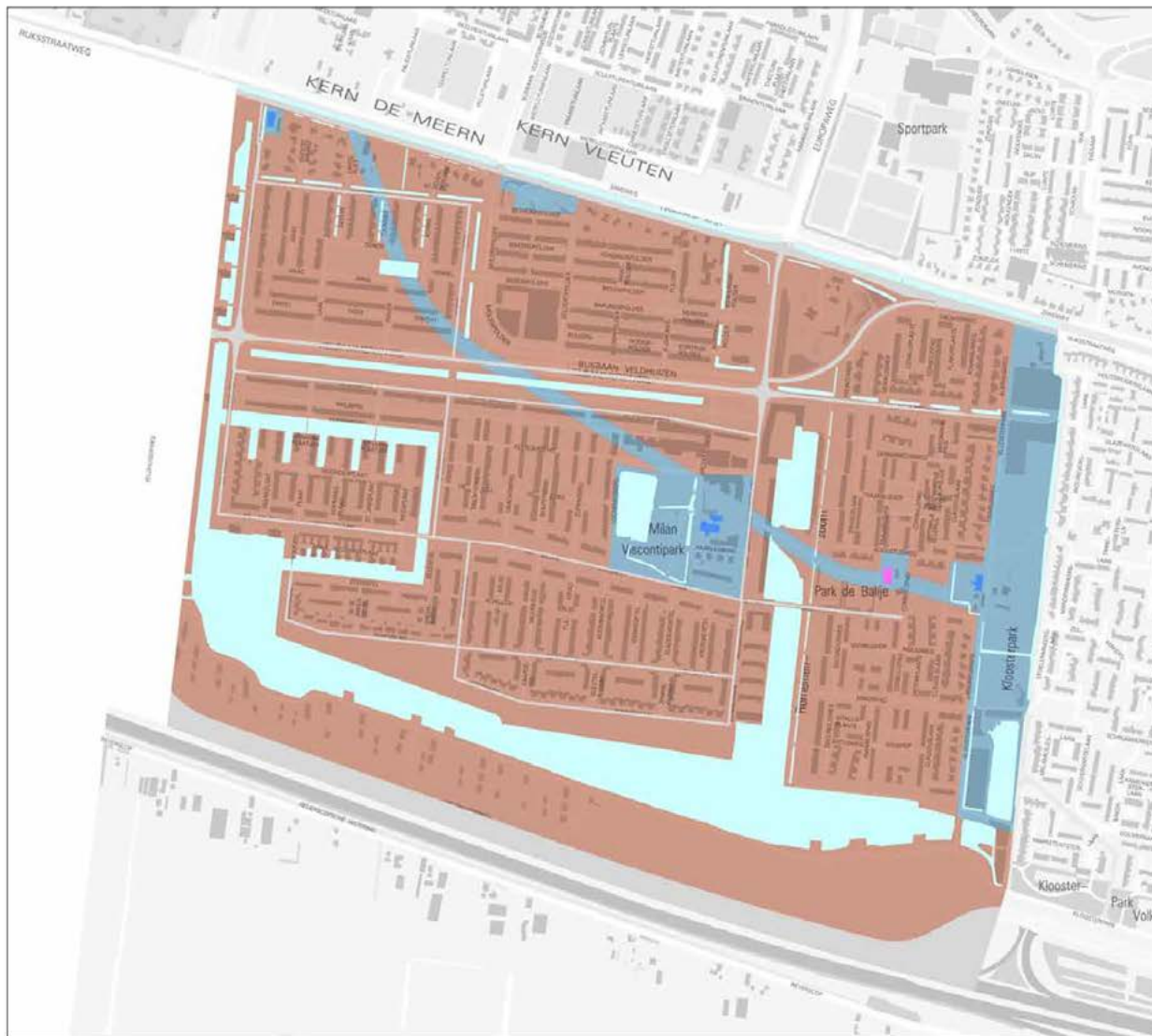
Omgevingsvisie Vleuten-De Meern (2019)

De omgevingsvisie van Utrecht geeft voor Vleuten-De Meern aan dat er een mix is van oude en nieuwe bebouwing. De historische bebouwing zorgt voor sfeer in de wijk. De oude verbindingswegen met de oude boerderijen versterken het dorpse karakter. De gemeente beschermt dit karakter op verschillende manieren en zorgt waar mogelijk voor verbetering.

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van De Meern wordt gekenmerkt door een soort van gridverkaveling in de ruimtes tussen de haaks op elkaar gelegen oude linten, zoals de Rijksstraatweg. Het karakter van deze linten wordt vooral bepaald door de individuele, vaak agrarische, bebouwing en de grote mate van variatie in maatvoering, architectuur en detaillering.



Figuur 9: Analysekaart welstandsnota



Legenda Beleidskaart

Niveau's

- Open
- Respect
- Behoud
- Stimulans

Aanduidingen

- Ontwikkelingsgebieden
- Grens van het gebied
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beschermde stadsgezichten

Ligging in de stad



Figuur 10: Beleidskaart welstandsnota

Welstandsnota (2015)

Voor de straatwanden langs de Leidsche Rijn geldt het welstandsniveau “respect”. Doel is dat hier de essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd. Dit betekent:

- Samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop.
- Respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm.
- Nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

In de welstandsnota wordt in het kader hiervan aangegeven dat een bouwwerk niet strijdig is met de “redelijke eisen van welstand”: Dit betekent onder meer dat die bebouwing naar vorm en schaal passend is binnen de stedenbouwkundige structuur en dat de ontwikkeling de kwaliteit van de omgeving versterkt.

Het plangebied is op de analysekaart van de welstandsnota aangegeven als groengebied: een waardevol gebied met een groen karakter. De commissie Welstand en Monumenten neemt de welstandsnota als uitgangspunt voor het beoordelen van ingediende aanvragen. Het bouwplan wijkt hier (deels) vanaf en dient goed gemotiveerd, schriftelijk en openbaar te zijn.

De Rijksstraatweg is opgenomen in het groen structuurplan als (wenselijke) groene verbinding in de stedelijke groenstructuur. Door de realisatie van een nieuwe boomgaard en het planten van nieuwe bomen op de kavels en deze voor de toekomst in stand te houden wordt de groen/recreatieve verbinding verbeterd. Door deze ontwikkeling blijft het groene karakter behouden.

Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

Bij het bepalen van het beleid voor het midden en betaalbare koop voor het woonprogramma voor dit initiatief is de woonvisie “Utrecht beter in balans” (2019) en de daarin uitgewerkte ambities uit het coalitieakkoord “Utrecht: ruimte voor iedereen” (2018) het gemeentelijk uitgangspunt. De kaders voor het woonprogramma zijn opgesteld aan de hand van de vijf speerpunten uit de woonvisie:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- Meer gemengde wijken;
- Doorstroming;
- Een (t)huis voor iedereen;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Het verbeteren van de groenstructuur en het lint is een belangrijk uitgangspunt. De stedenbouwkundige invulling bepaalt het programma. In de huidige massa's is het niet realistisch om betaalbare woningen te realiseren.

Actualisatie Groenstructuurplan (2018)

Het groenstructuurplan maakt inzichtelijk hoe we met de stedelijke groenstructuur bijdragen aan de nieuwe opgaven die er afkomen op de stad Utrecht. Het kent vijf hoofdopgaven:

- Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren;
- Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen;
- Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groengebieden om de stad aan te leggen;
- Gezonde verstedelijking;
- Klimaatadaptatie.

De Leidsche Rijn met de lindelaan langs de Rijksstraatweg is een belangrijke lijn in de Stedelijke groenstructuur. De ambities zijn vastgelegd in een kaart: Visie Groenstructuur 2030. Deze kaart toont de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en ruimtelijke samenhang. Het plangebied is geen onderdeel van de stedelijke hoofdgroenstructuur maar is gelegen aan de Rijksstraatweg. De Rijksstraatweg is opgenomen in het groenstructuurplan als groene verbinding binnen de stedelijke groenstructuur.

Utrechtse Soortenbeleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen de gemeente extra rekening houden met beschermde soorten. Welke soorten dit zijn staat in de nota Utrechtse soortenlijst. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld op 7 juni 2018. Bij het natuurwaardenonderzoek moet ook onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst.

De natuurwaardenkaart Utrecht geeft in dit plangebied een indicatie voor de aanwezigheid van de huismus. Deze vogel behoort tot de zwaar beschermde gebouw bewonende soorten en komt voor op de 'rode lijst'. Na nader onderzoek, (het bovengenoemde) natuurwaardenonderzoek, kan bepaald worden welke maatregelen genomen dienen te worden om deze "rode lijst"- soort te beschermen en welke aanvullende maatregelen er genomen kunnen worden voor het stimuleren van het bestaan van de Utrechtse soorten.

Bij de keuze van aan te planten boomsoorten en plantsoorten wordt rekening gehouden met de ecologische waarde. De nadruk ligt op het gebruik van inheemse planten en bomen. Zo mogelijk worden soorten gekozen van de Utrechtse soortenlijst.

Geluidnota Utrecht

De eisen ten aanzien van geluid zijn opgenomen in de geluidnota Utrecht. Het belangrijkste is dat naast het voldoen aan wettelijke grenswaarden dat elke woning, indien vallend onder het regiem van de Wet geluidhinder of onder de geluidregels van de Omgevingswet, de beschikking dient te hebben over een geluidsluwe zijde.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Bij lucht gaat het om de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Wegverkeer is, samen met de achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate bepalend voor de luchtkwaliteit. Door het plan neemt de intensiteit van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied toe.

Het plan moet worden getoetst aan de Wet Milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien:

- Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) in de buitenlucht;
- Het voorgenomen besluit is genoemd of is niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Er moet aangetoond worden of op grond van artikel 5.16, lid 1 onder (a, b, c, en/of d) van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

De Utrechtse gemeenteraad heeft bovendien in 2015 via een motie (2015-78) de opdracht gegeven om lagere blootstellingswaarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden. Er zal ook gekeken moeten worden in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van de WHO advieswaarden voor fijn stof.

Visie Water en Riolering

De gemeente heeft vanuit de wet een aantal specifieke zorgplichten en daarmee taken op het gebied van water en riolering. De Visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van deze zorgplichten. Utrecht wil een gezonde stad zijn voor iedereen. Voor het water- en rioleringssysteem in Utrecht betekent dit dat we streven om het systeem gezond, robuust en toekomstbestendig te houden. Eisen, doelen en ambities op het gebied van klimaat, water en riolering zijn beschreven in de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie.

Visie Klimaatadaptatie

Het veranderende klimaat met vaker periodes van hitte droogte en extreme buien, is de aanleiding voor deze (in 2022 door de raad vastgestelde) Visie Klimaatadaptatie. Hiermee sluiten we aan op het landelijke Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) uit 2017. De gemeente Utrecht streeft naar gezond stedelijk leven voor iedereen. We zorgen voor een gezonde en prettige leefomgeving, waar iedereen zich thuis voelt. Ook bij een veranderend klimaat. Vergroenen en verdichten houden we daarbij in balans. Terwijl het aantal inwoners in Utrecht verdubbelt tussen 2000 en 2030, groeit het oppervlak nauwelijks mee. In 2040 is de verwachting dat er meer dan 450.000 inwoners zijn. We benutten en ontsluiten het bestaande groen en water beter, vergroenen de bestaande buurten en zorgen voor ruimte voor groen en blauw bij nieuwe ontwikkelingen. Het is daarom

belangrijk om geen ruimte onbenut te laten: ook gevels en daken komen van pas. We werken aan een klimaatbestendige stad en doen dit samen met inwoners, bedrijven en organisaties, want alleen dan kunnen we het verschil maken.

Om hittestress tegen te gaan, creëren we meer schaduw, bij voorkeur door bomen te planten en groen aan te leggen. Het doel is om het afvalwater te scheiden van het regenwater en het regenwater zoveel mogelijk vast te houden in het gebied waar het valt. Dit zorgt voor een aanvulling van het grondwaterpeil en gaat de verdroging in de wijken tegen. De gemeente Utrecht streeft naar gezond stedelijk leven voor iedereen. We zorgen voor een gezonde en prettige leefomgeving, waar iedereen zich thuis voelt. Ook bij een veranderend klimaat.

Energieprotocol

Het is de ambitie van de Gemeente Utrecht om klimaatneutraliteit te realiseren voor nieuw te ontwikkelen plangebieden. Het Utrechts Energie Protocol geeft houvast bij het gezamenlijk stapsgewijs invullen van de ambitie om gebieden maximaal klimaatneutraal te (her) ontwikkelen en is een handreiking aan projectontwikkelaars hoe zij aan het principe van klimaatneutraliteit vorm kunnen geven.

Warmtevisie

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Dit houdt in dat alle nieuwbouw aardgas loos gebouwd wordt en zoveel mogelijk energie duurzaam wordt opwekt. In de Warmtevisie zijn hiervoor de beleidsregels vastgelegd. Concreet betekent dit voor Utrecht dat er wordt ontworpen met de BENG methodiek en wordt uitgegaan van lage temperatuur afgifte systemen in gebouwen. Daarnaast dienen er voorzieningen te worden getroffen rekening houdend met zowel gebouw gebonden verbruik (verwarming, etc.) en gebruik gebonden verbruik (tv, koelkast, pc, etc.). Het toepassen van het Nul op de Meter concept is daarbij gewenst. Bij toepassing van bodemwarmtepompen

dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem; volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Bij luchtwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met geluidsaspecten. Ook moet rekening worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

Circulair bouwen

Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. Het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. Het actieplan richt zich vooral op de gebouwde omgeving, waarbij de woningbouwopgave van groot belang is voor de circulaire ambitie: bestaande gebouwen worden circulair getransformeerd en nieuwe woningen zijn circulair te bouwen.

De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenseinde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. Voor circulair bouwen vragen we aandacht voor de volgende punten.

- Ingaande materialen en ontwerpkeuzes;
- Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase;
- Aanpasbaarheid in de gebruiksfase;
- Herbruikbaarheid na gebruiksfase.

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve,

innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Hierbij dient een duurzaamheidsvisie en -plan te worden opgesteld, waarin aandacht wordt besteed aan de onderwerpen hierboven genoemd. Er dient vroegtijdig te worden overlegd met de adviseur duurzaamheid van de afdeling Ruimte van de gemeente Utrecht over de sturing van ontwerp- en materiaalkeuzen. Het doel hiervan is het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vastleggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst. De plannen worden onder andere beoordeeld op doelstellingen als een hoge mate van demontabiliteit, herbruikbaarheid, aanpasbaarheid, de borging van restwaarde en milieuvriendelijke materialen (te meten met een MPG schaduwprijs).

4.2. Functies

Bij het bepalen van de nieuwe functie (100% wonen) is gekeken naar de volgende aspecten:

- Een programma dat klein genoeg is om de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet aan te tasten. In historische bebouwingslinten staat het behouden van kwaliteit voorop.
- Er is vraag naar dit type woningen.
- De Rijksstraatweg verliest de afgelopen decennia steeds meer de bedrijfsmatige en agrarische functie. Het toevoegen van een functie anders dan wonen ligt hier daarom minder voor de hand.

Initiatieven in lintbebouwing

Het wordt door de gemeente anno 2023 nog zelden toegestaan dat nieuwe woningen worden gebouwd langs historische linten. Alleen als er een mogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan, of als er in het recente verleden contractuele afspraken zijn gemaakt, werkt de gemeente in ieder geval mee. In het geval van dit initiatief lopen de gesprekken al zeker sinds 2018 en is er in 2019 een IDOC getekend.

4.3. Ruimtelijk

De planlocatie ligt aan de Rijksstraatweg en de Leidse Rijn. De bebouwing wordt hier gekenmerkt door oude boerderijen met daartussen later gebouwde woningen. De bebouwing is veelal vrijstaand en wordt gekenmerkt door diepe tuinen vóór de woning en vaak ook ruime tuinen naast de woning. Nieuwe bebouwing moet zich schikken naar deze ruimtelijke kwaliteit.

Te behouden kwaliteiten van de Rijksstraatweg

Kenmerkend voor de Rijksstraatweg als lint is het groene en landschappelijke beeld, variatie in bebouwingstype, omvang van bebouwing, architectuur en perceel grootte. Het perceel Rijksstraatweg 141 draagt in de huidige opzet bij aan het landschappelijke karakter van het lint. De groene ruimte is van betekenis voor het aangrenzende deel van de wijk Veldhuizen als contrast met de overwegend dicht bebouwde wijk. Het groen is weliswaar niet openbaar toegankelijk maar wel beleefbaar vanaf straat. Het lint dient een groen karakter te houden, verdichten met bebouwing kan dus maar mondjesmaat.

Behoud van de boomgaard

De bestaande boomgaard is cultuurhistorisch gezien waardevol element langs een boerderijenlint. Met de aanleg van de wijk Veldhuizen zijn de velen boomgaarden die hier ooit waren verdwenen. De boomgaard op het plangebied is één van de laatste restanten hiervan die overgebleven zijn. De boomgaard is een belangrijk element in het straatbeeld in combinatie met het erf van de historische boerderijen.

Omdat de levensvatbaarheid van de fruitbomen voor het grootste deel matig tot slecht is, is ervoor gekozen om niet volledig behoud van de boomgaard na te streven. Volledig herstel van de door ouderdom en weersinvloeden gehavende boomgaard met het doel, via gericht onderhouden, te komen tot het oogsten van het fruit, is economisch

ook niet meer haalbaar. De kwaliteit van de boomgaard is sindsdien door ouderdom van de bomen en door weersomstandigheden (omgewaaide bomen) verder verslechterd.

Om de boomgaard te verbeteren, in combinatie met woningbouw, wordt gestreefd naar een kwaliteitsimpuls. Het beeld van de gehavende boomgaard verdwijnt en de kavel draagt weer bij aan de uitstraling van de Rijksstraatweg. De sfeer, in combinatie met een hofjesopzet en herstel van de boomgaard verwijst naar de boerenerven langs de Rijksstraatweg.

Voor de terreininrichting is gebruik gemaakt van het ecologisch advies van bureau Natuurbank Overijssel en van het advies in verband van de kwaliteit van de fruitbomen van bureau Landschappartners. De peren- en kersenbomen die goede kwaliteit hebben blijven behouden. Aanvullend worden circa 26 nieuwe fruitbomen aangeplant. Deze bomen worden jaarlijks door de bewoners gesnoeid en geogst met ondersteuning voor een daartoe deskundige.

De inrichting van een nieuwe boomgaard draagt bij aan een afwisselend beeld tussen bebouwing en open ruimte. Met het realiseren van een nieuwe groenstructuur/ boomgaard op een deel van het perceel wordt een bijdrage geleverd aan het groenstructuurplan. Het plangebied ligt volgens de bomenstructuurkaart aan de oude toegangsweg en het kanaal.

Als voorwaarde is gesteld dat er in ieder geval een nieuwe boomgaard terug geplant moet worden van voldoende volume en ecologische kwaliteit die zichtbaar is in het straatbeeld. Tevens moeten de bestaande fruitbomen die van goede kwaliteit zijn behouden blijven of binnen het plangebied verplant worden.

Inpassing bebouwing in historisch boerderijenlint

Er zijn meerdere modellen gemaakt voor nieuwe hoofdbebouwing op het perceel. Hier is uit geconcludeerd dat het deel van het perceel met de boomgaard in twee nieuwe woonkavels opgesplitst kan worden. Er is echter wel de eis dat er een boomgaard aan de Rijksstraatweg wordt behouden en aangeplant. Door het koppelen van twee woningen in één bouwvolume kunnen drie woningen in gepast worden zonder dat dit grote gevolgen heeft voor het straatbeeld.

De omvang van het perceel (4.350 m²) is dusdanig dat toevoegen van extra bebouwing in dit geval ruimtelijk gezien acceptabel is. In de bouwregels is opgenomen dat de kavels niet meer dan 20% verhard worden en daardoor dus een “groen” karakter behouden. De bouwvlakken zijn zodanig gepositioneerd dat er minimaal 5 meter afstand gehouden wordt tot de zijdelingse erfgrans.

De bebouwing aan de achterzijde van de ontwikkeling (“schuurwoning” en achterste deel van de nieuwe “boerderij”) blijft ondergeschikt in het straat- en bebouwingsbeeld. Hierdoor ontstaat hiërarchie in de bouwvolumes. De nieuwe “boerderij” wordt het herkenbare deel vanaf de Rijksstraatweg. De nieuwe gebouwen staan aan één erf. Het erf refereert aan de karakteristieken van een historisch boerderij erf. In het verdere proces moet met de commissie omgevingskwaliteit en beoordeling door projectgroep bekeken worden hoe dit is te bereiken: door eigendomsgrenzen, groene inrichting en posities van deuren en ramen goed te bepalen. Maar ook door de materiaalkeuze en de uitwerking van de inrit.

Maat en schaal nieuwe bebouwing

De oude boerderij Rijksstraatweg 141 is aangehouden als maximale maat voor de voorgevel van de nieuwe boerderij. Hierdoor past de nieuwe “boerderij-gebouw” goed binnen de rij en in het straatbeeld. Door de inhoud op maximaal 1000 m³ te maximeren wordt de vorm

van het gebouw nog enigszins vrij gelaten zonder een te groot bouwvolume te krijgen.

In linten wordt veelal de maximale maat die die provincie voorschrijft voor lintbebouwing in het buitengebied aangehouden; dit is 600-800 m³. In dit geval wordt een lage goothoogte voorgeschreven van 3,5 meter. Hierdoor is er relatief veel gebouw wat onder een kap ligt waardoor de effectief bruikbare woonoppervlak lager is. Er is daarom gekozen voor 1000 m³ per woning. Het bouwvolume van de nieuwe boerderij moet enigszins aansluiten bij de historische boerderijen in de rij. Twee geschakelde woningen van in totaal 2000 m³ inclusief vergunningsvrije bouwdelen is kleiner dan de boerderij van de Rijksstraatweg 141, maar qua maatverhouding nog passend.

Bijgebouwen op het erf worden zo veel mogelijk voorkomen door een goede inpandige berging/garage te bouwen.

Dakenlandschap

De maximale nokhoogte van 12 meter sluit aan bij de naastgelegen boerderijen. De boerderijachtige woningen hebben een eenvoudig zadeldak in de richting van de slagenverkaveling. Dus een relatief kleine kopgevel aan de straat en een langgerekt gebouw naar achteren toe. In het straatbeeld is door de lage goothoogte daardoor veel kap zichtbaar. De schuurwoning heeft eveneens één bouwlaag plus een kap, met een bouwhoogte van maximaal 8 meter. De schuurwoning staat veel verder naar achter ten opzichte van de straat en doet daardoor (bijna) niet mee in het straatbeeld.

Proefverkaveling

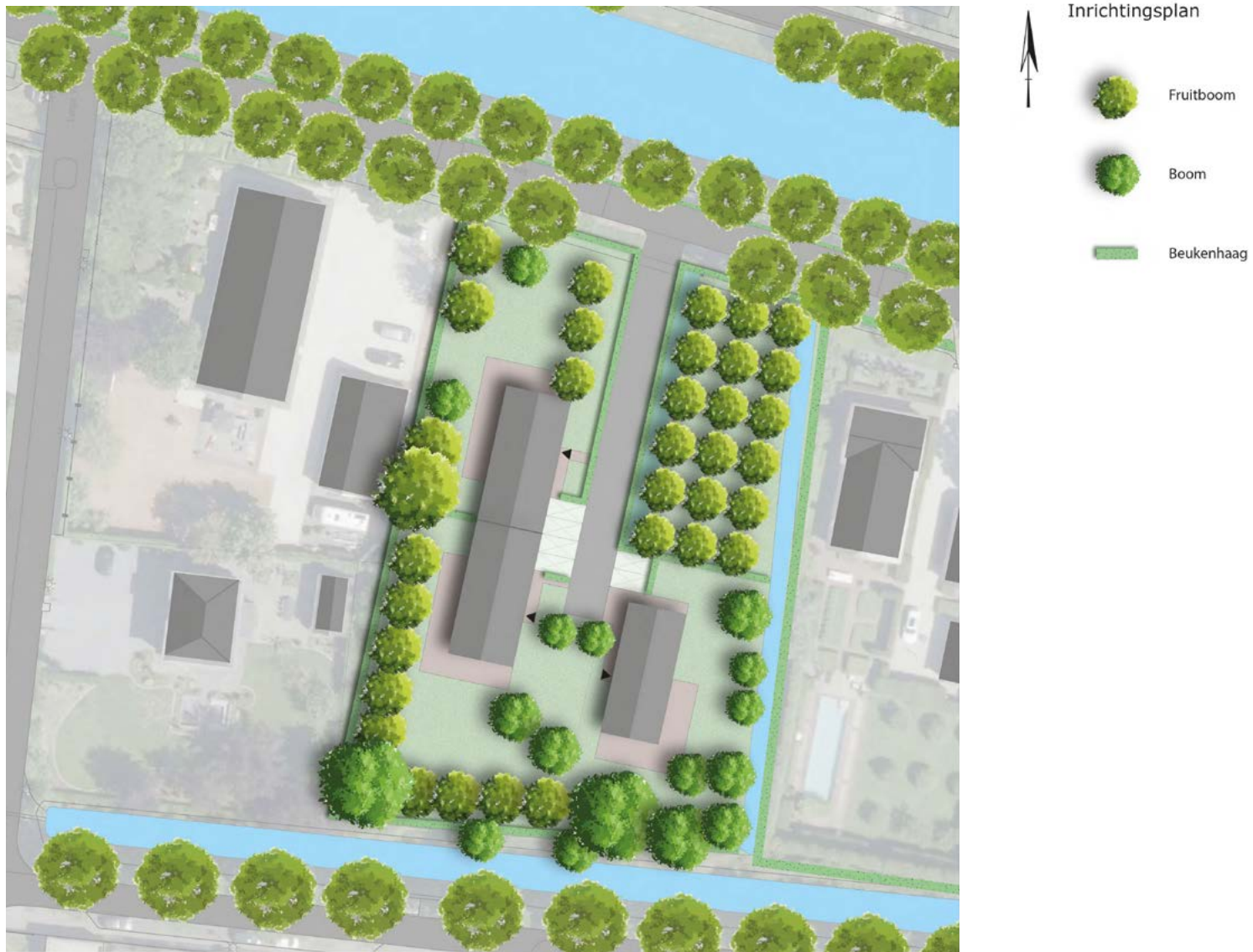
De architect heeft een proefverkaveling en een architectonische uitwerking gemaakt. Beide uitwerkingen moeten in deze fase als “een mogelijke uitwerking” binnen de regels gezien worden.



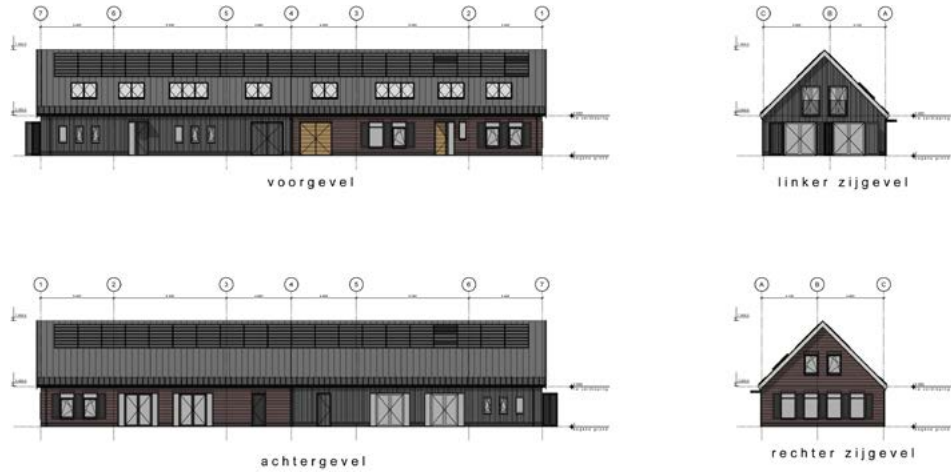
Figuur 11: Aanzicht van de nieuwbouw (mogelijke architectonische uitwerking) versus de bestaande boerderij



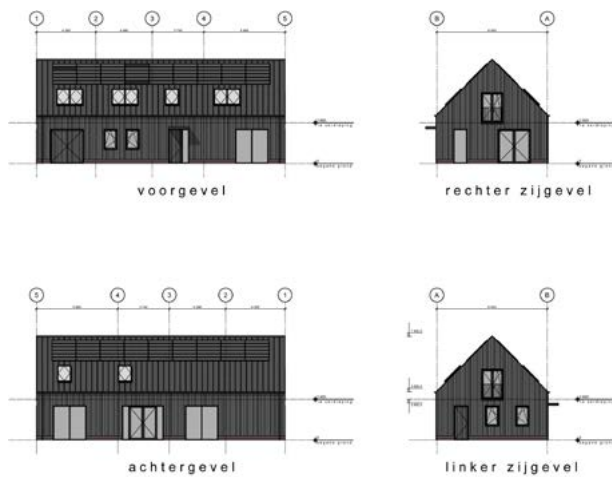
Figuur 12: Aanzicht van de nieuwe bebouwing tussen Rijksstraatweg 140 (links) en 141 (uiterst rechts)



Figuur 13: Situering nieuwe woningen en inrichting plangebied



Figuur 14: Mogelijke uitwerking van de nieuwe “boerderijwoningen”



Figuur 15: Mogelijke uitwerking van de “schuurwoning”



Figuur 16: Visualisaties van een mogelijke uitwerking van het “boerderijwoningen” en de “schuurwoning”

4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

Omdat het een kleine ontwikkeling betreft wordt er geen significante toename van verkeersstromen verwacht op de Rijksstraatweg.

Ontsluiting

Ontsluiting van de woningen vindt plaats middels een gezamenlijk inrit aan de Rijksstraatweg. In een vroege fase van de ontwikkeling zijn meerdere plannen gepresenteerd met een ontsluiting via een brug over het water naar de Angstel. Dit plan stuitte op weerstand bij de bewoners van de wijk Veldhuizen. Tevens zou het betekenen dat één of meerdere straatbomen gekapt zouden moeten worden. Ontsluiting via de Angstel is daarom uitgesloten. Belangrijk uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen wijkje met een eigen zijstraatje zou moeten worden. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling een nieuwe interpretatie van een boerenerf ontworpen gaat worden.

Parkeren

De ontwikkeling moet voldoen aan de “Parkeernormtabel”, bijlage bij module Parkeernormen” (2021) of een latere opvolger van deze tabel. De ontwikkeling ligt in C1 gebied van het parkeerbeleid. Er geldt bij woningen groter dan 80 m² in dit geval een bezoekersaandeel van 0,3 (binnen de parkeernorm). Het aantal parkeerplaatsen voor woningen groter dan 130 m² is 1,4 per woning inclusief het bezoekersaandeel.

Er is op dit deel van de Rijksstraatweg geen goede/veilige plek om aan straat te parkeren. Alle auto's staan daarom op eigen terrein geparkeerd. Langs alle linten wordt het uitgangspunt gehanteerd dat auto's zo veel mogelijk uit het zicht vanaf het straatbeeld worden gesitueerd. Dit betekent dat geparkeerde auto's achter de voorgevelrooilijn, zo veel mogelijk verstopt achter groen of bebouwing staan.

Parkeerplaatsen zijn volgens de parkeernorm eenvoudig op het erf te realiseren. Dit is aangetoond in de proefverkaveling. De parkeerplaatsen zijn gegroepeerd in twee ruimtes voor de woningen waar omheen beukenhagen staan. Door de hagen worden de auto's grotendeels aan het zicht vanaf de Rijksstraatweg onttrokken.

4.5. Openbare ruimte en terreininrichting

Het plangebied omvat geen openbare ruimte. De inrichting van de kavel heeft duidelijk effect op de belevingswaarde (bijv. fruitbloesem in het voorjaar) en op het gevoel van een groene woonomgeving.

De Rijksstraatweg is opgenomen in het groenstructuurplan als groene verbinding binnen de stedelijke groenstructuur. Deze groen/recreatieve verbinding wordt verbeterd. Door het terugbrengen van een boomgaard wordt het groene beeld van lindelaan (Rijksstraatweg) behouden en blijft deze kavel bijdragen aan de groene, ecologische waardevolle recreatieve route langs de Leidsche Rijn.

In de wijk Veldhuizen is veel aandacht besteed aan de overgangen tussen privé en openbaar gebied door middel van mee ontworpen erfafscheidingen in woningbouwplannen. Voor deze locatie worden beukenhagen aangelegd zowel langs de noordelijk perceelsgrens langs de Rijksstraatweg, als langs de brede watergang, parallel aan de Angstel. Deze hagen passen bij de hagen van de aangrenzende percelen en benadrukken het groene karakter van beide wegen.

Langs de toegangsweg komt een wadi die het regenwater van de verhardingen en bebouwing opvangt. Een overstort komt er naar de watergang die op de oostelijke perceelsgrens ligt.

4.6. Duurzaamheid

Het gemeentebestuur stelt hoge duurzaamheids- en milieueisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van duurzaamheid zijn de energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. De milieuthema's zijn onder te verdelen in geluid, lucht, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, geur, flora & fauna, bodemkwaliteit en kwaliteit van de leefomgeving. Al deze thema's stellen eisen aan de ruimtelijke indeling en gebouwen. Gevraagd wordt om een integrale visie op duurzaamheid voor het gebied, met expliciete aandacht voor energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. In deze visie dient men tevens aan te geven welke risico's men ziet die succesvolle implementatie belemmeren en hoe die risico's geminimaliseerd kunnen worden. Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die in de duurzaamheidsvisie terug zullen moeten komen.

Algemene duurzaamheid

De duurzaamheidsambities zijn in het intentiedocument nog niet nader gedefinieerd. Maar de gemeente Utrecht zet in op hogere ambities dan de wettelijke vereisten in het bouwbesluit. Omdat nu nog niet is onderzocht op welke manier en in hoeverre hieraan kan worden beantwoord, zullen de gebruikelijke eisen worden gesteld. Voor het woon-zorggebouw geldt een minimale GPR-gebouwscore van 8,25. Met de GPR-gebouw (afgekort: GPR) score wordt middels vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een waarde gegeven aan de algemene duurzaamheid van een bouwontwikkeling. Als gemeente hebben we de licentie van GPR, op verzoek van de ontwikkelaar kan een sub-licentie worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Door het gebruik van een instrument kunnen de keuzes van de ontwikkelaar ten aanzien van dit onderwerp worden verantwoord en onderbouwd in de aanvraag voor bestemmingswijziging en WABO-Omgevingsvergunning.

Energie

Energieneutraliteit is één van de kernwaarden van de duurzaamheid ambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie. Hierbij gelden er een aantal randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden, maar wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de diversiteit in energie(terugwinnings) bronnen, stroom- en warmtebuffering en positieve gedragsbeïnvloeding. De randvoorwaarden voor energie zijn gasloos bouwen en energiezuinigheid. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol.

Warmte- en koudevraag

De energiebehoefte (BENG-1) wordt zo laag mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is daarnaast dat het plan/ gebied zelfvoorzienend is in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Er wordt geen aanspraak gedaan op externe bronnen zoals stadsverwarming.

Bij toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Bij toepassen van luchtwarmtepompen mag dit niet leiden tot hinder vanwege een overschrijding van aanvaardbare geluidsniveaus.

Klimaatadaptatie

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met hedendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en openbare ruimte. Het plan moet bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress.

Hemelwater dient op het te ontwikkelen terrein te worden geïnfiltreerd en niet te worden afgevoerd. De herontwikkeling kan als waterneutraal worden beschouwd.

Bomenbeleid Utrecht 2009

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Een van de belangrijkste doelen van het

Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu.

Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren. Daarnaast bij ingrepen in de huidige structuur op basis van een goed programma van eisen de structuur weer aanvullen;

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1. Geluidhinder

Het plangebied ligt buiten de geluidzone van gezonde wegen. Voor de nabijgelegen wegen Rijksstraatweg, Angstel en de Lange Vliet geldt een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur. Op al deze wegen is het aantal motorvoertuigen per etmaal lager dan 1000. Geluidhinder van autoverkeer is van deze wegen niet te verwachten. Daarbij ligt de Veldhuizerweg waar een wettelijke rijsnelheid van 70 km/uur geldt, op meer dan 350 meter afstand. Door de afstand tot deze rijweg en de tussenliggende bebouwing is ook van deze weg geen geluidhinder te verwachten. Een akoestisch onderzoek is niet vereist.

5.2. Luchtkwaliteit

Gelet op de omvang van de ontwikkeling, alsmede de netto verkeer aantrekkende werking, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling aanvaardbaar is uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

5.3. Externe veiligheid

Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leiden tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden, voor zover relevant, in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd: Op ruim 575 meter van het plangebied is een tankstation met opslagtanks gesitueerd. De afstand is zo groot dat er geen belemmeringen voor de plannen zijn.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de

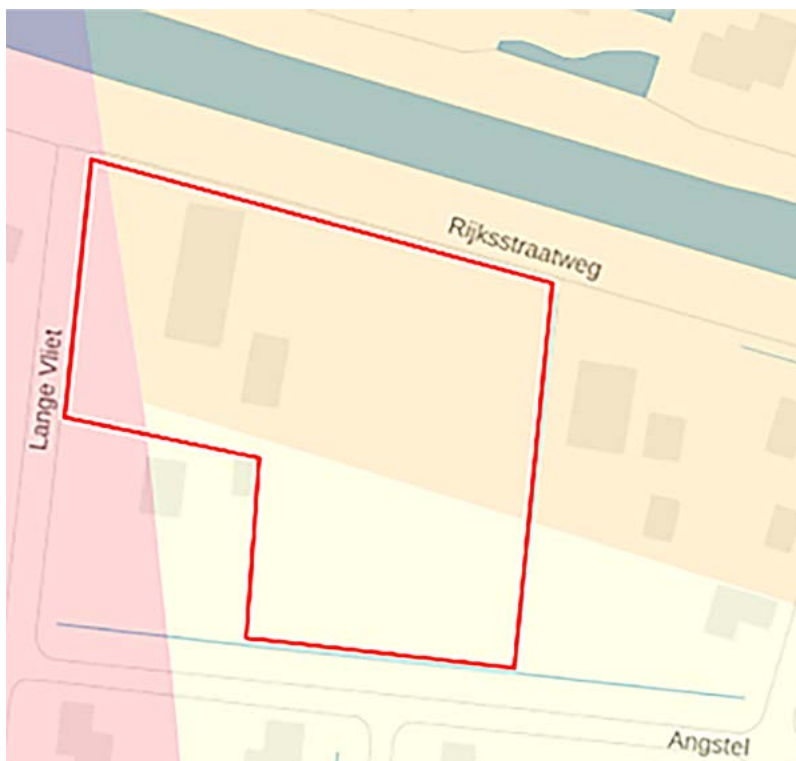
woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directie nabijheid. De gewenste woningen komen te midden van bestaande woningen. Van bedrijvigheid met o.a. geur, geluid en veiligheid in de nabijheid van het plangebied is geen sprake.

5.5. Archeologische waarden en monumenten

Het actuele bestemmingsplan is "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht". Voor het huidige plangebied geldt verwachting categorie 3, categorie 4 en categorie 5 zoals te zien is op de Archeologische verwachtingskaart van Utrecht (zie figuur 17). Voor dit project wordt uitgegaan van categorie 4 omdat dit de strengste categorie is in het gebied waar de werkzaamheden plaats gaan vinden. Hierbij geldt dat "het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm. onder het maaiveld".

Het huidige bouwplan betreft 3 woningen met een oppervlakte van circa 480 m² aan bebouwing. Voor de aanleg van de toegangsweg en de parkeerplaatsen is 325 m². De totale bebouwde en verharde oppervlakte is circa 805 m².

Om de inrit op voldoende hoogte aan te laten sluiten op de Rijksstraatweg en om voldoende drooglegging te verkrijgen, worden de terreindelen voor de toegangsweg, de parkeerplaatsen en de woningen iets verhoogd. Uitgangspunt is dat de peilhoogtes van de woningen aansluiten bij de peilhoogtes van de omliggende bebouwing. De ontwikkelaar zal een archeologisch booronderzoek verrichten. Aan de hand van de resultaten van het booronderzoek wordt bepaald of vervolgonderzoek nodig is.



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	Naam	Vergunningsplichtige bodemingrepen
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv

Figuur 17: Archeologische kaart

5.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit

De bodem van het plangebied bestaat tot 0,5 m- maaiveld uit zandige klei met daaronder zand tot minstens 3m diepte. Voor het bepalen van de bodem- en grondwaterkwaliteit heeft Van Dijk, Geotechniek en Milieu in juli 2023 verkennend bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de toplaag een niet tot licht verontreiniging met zware metalen zink en lood heeft. De zandige onderlaag is licht verontreinigd met nikkel. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De oorzaak hiervan is het van oudsher gebruik van het terrein door de landbouw. Het grondwater heeft een natuurlijke ophoping. Milieu hygiënisch gezien is er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, geen bezwaar tegen de voorziene herontwikkeling naar woningbouw.

5.7. Flora en fauna

Voor de realisering van 3 woningen en de kap van enkele fruitbomen, evenals het bouwrijp maken van het terrein is door Natuurbank Overijssel in september 2019 een Quick scan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het kader van Wet Natuurbescherming en de Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht.

Het plangebied ligt op enige afstand van beschermd natuurgebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura2000-gebied, is het niet aannemelijk dat er een verhoogde depositie van NOx/NH3 in Natura2000-gebied plaats vindt als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leidt de voorgenomen activiteit niet tot wettelijke consequenties (geen schaduwwerking). Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de ligging op enige afstand van beschermd natuurgebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Het plangebied bestaat uit de ecotopen grazige vegetatie, ruigte en opgaande beplanting (hoog- en laagstam fruitbomen). De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische diersoorten, mogelijk tot functioneel leefgebied van sommige minder algemene- en kritischer diersoorten zoals sommige vleermuissoorten, maar tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is vast komen te staan dat het vellen van bomen en het bouwrijp maken van de bouwplaatsen afgestemd moet worden op de voortplantingsperiode van vogels omdat bezette vogelnesten niet negatief beïnvloed mogen worden. De wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten konden echter op basis van het uitgevoerde onderzoek niet volledig vastgesteld worden. Het is namelijk niet uitgesloten dat één of meerdere vleermuizen een verblijfplaats bezet in de te vellen bomen. Vleermuizen en hun verblijfplaats(en) zijn strikt beschermd en mogen alleen negatief beïnvloed worden wanneer daarvoor een ontheffing is verkregen. Op basis van art. 1.11 (zorgplicht) is de eigenaar verplicht om nader onderzoek uit te voeren alvorens de bomen gekapt mogen worden.

Dit vleermuisonderzoek heeft Natuurbank Overijssel in november 2020 uitgevoerd, conform het vleermuisprotocol, specifiek gericht op zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen en conform het vleermuisprotocol 2017. Het onderzoek is volledig en onder geschikte weersomstandigheden uitgevoerd. De conclusie is dat vleermuizen geen vaste rust- of voortplantingsplaats bezetten in het plangebied, dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen vormt en dat het plangebied geen onderdeel vormt van een (essentiële) vliegroute van vleermuizen.

Om de voorgenomen activiteiten uit te voeren, in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten, hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Aanvullende op het natuur- en vleermuisonderzoek heeft Natuurbank Overijssel advies uitgebracht voor natuur inclusief bouwen. Maatregelen die een positieve bijdrage kunnen hebben op duurzaam medegebruik door dieren van het plangebied en die ook uitgevoerd worden bij de realisering van de woningen zoals beschreven in paragraaf 3.6 zijn haalbaar.

5.8. Gebiedsbescherming (Natura2000)

In het kader van gebiedsbescherming (Natura2000) worden plannen getoetst aan de Wet Milieubeheer. Voor de realisering van de drie gewenste woningen dient te worden aangetoond, dat zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase geen significante verslechtering van de stikstofdepositie in enig Natura2000 gebied. Uit de berekening via de Aeries Calculator in oktober 2023 wordt aangetoond dat de emissie die vrijkomt in zowel de bouwfase als de gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het project geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de ruimtelijke procedure.

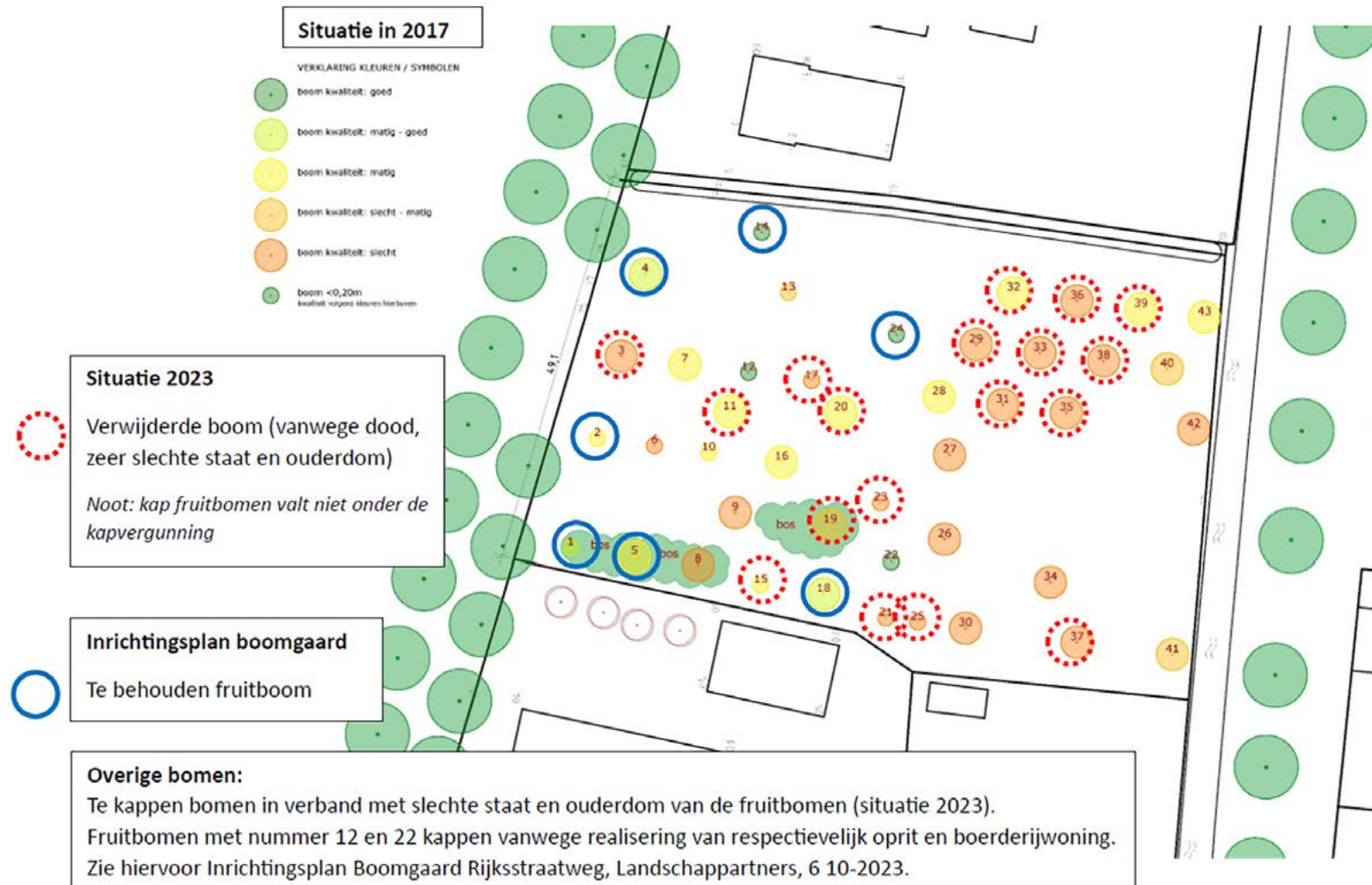
5.9. Bomenparagraaf

De boomgaard is al ruim 20 jaar niet meer in gebruik voor het oogsten van fruit. Het is een relict van de voormalige boerderij. De boomgaard bestaat uit laag- en halfstam appelbomen en hoogstam/meerstammige peren- en kersenbomen. De boomgaard is naar verwachting rond 1968 aangeplant. Veelal zijn de bomen meer dan 50 jaar oud. Deze bomen zijn vanwege hun ouderdom in ernstig verval en niet meer herstelbaar. Vanwege hun ouderdom is spoedige kap van de bomen onweerlegbaar.

Gezien de ouderdom van de bomen heeft bureau Landschappartners in 2017 de kwaliteit van de bomen onderzocht (figuur 18). In 2017 waren slechts 4 perenbomen en 1 kersenboom van goede, vitale, gezonde kwaliteit, waarvan de levensverwachting van meer dan 15 jaar is. Dit zijn allen (herplanten), jonge bomen. Verder zijn er 1 appelboom, 1 kersenboom en 1 perenboom met matig tot goede kwaliteit: vitale, gezonde bomen, met minder goed ontwikkelde kroon en een levensverwachting tussen 10 en 15 jaar. Dit zijn (te herplanten), jonge bomen. De overige 17 halfstam appelbomen, 3 perenbomen en 1 kersenboom hebben slechte en matige kwaliteit: de bomen zijn niet vitaal en niet gezond, hebben een slecht ontwikkelde kroon en hebben een levensverwachting van niet meer dan 5 jaar, sommige niet meer dan 10 jaar.



Figuur 18: Kaart bomen 2017 en de toekomstige situatie van de bestaande bomen



Figuur 19: Kaart bomen 2017 en de toekomstige situatie van de bestaande bomen

Voor de bomen die worden gekapt worden nieuwe bomen geplant. De gezonde en de matige gezonde bomen worden behouden en zodanig onderhouden dat ze bijdragen aan het groene karakter van de boomgaard. Daarbij worden circa 26 hoogstam fruitbomen aangeplant in het voorste en achterste deel van de tuinen om het beeld van de boomgaard te blijven garanderen. Bij het wegvallen van een of meerdere bomen vanwege ziekte, ouderdom of weersinvloeden worden ze vervangen door nieuwe fruitbomen. Grenzend aan het plangebied zorgen de walnootboom en de boswilg langs de watergang voor versterking van het groene beeld van de boomgaard. Aanvullend worden in de tuinen enkel nootdragende bomen en heesters aangeplant, zoals hazelaar en tamme kastanje. Onderdeel van het plan is een nieuwe kleinere boomgaard. Deze boomgaard bestaat voornamelijk uit nieuwe aangeplant bomen met daaromheen een haag. Naast de boomgaard zal de initiatiefnemer nieuwe bomen aanplanten op de (privé) kavels.

In onderstaande tabel een overzicht van de bestaande en toekomstige bomen.

Tabel 1: Situatie bomen 2017 en 2023

Jaar	Aantal bomen	Gezondheid goed/matig	Extra informatie
Situatie 2017	43	19	
Situatie 2023	26	9	Exclusief walnoot en boswilg

N.B. de walnoot en boswilg staan buiten het plangebied langs de watergang.
N.B. alle linden langs de Rijksstraatweg blijven behouden.

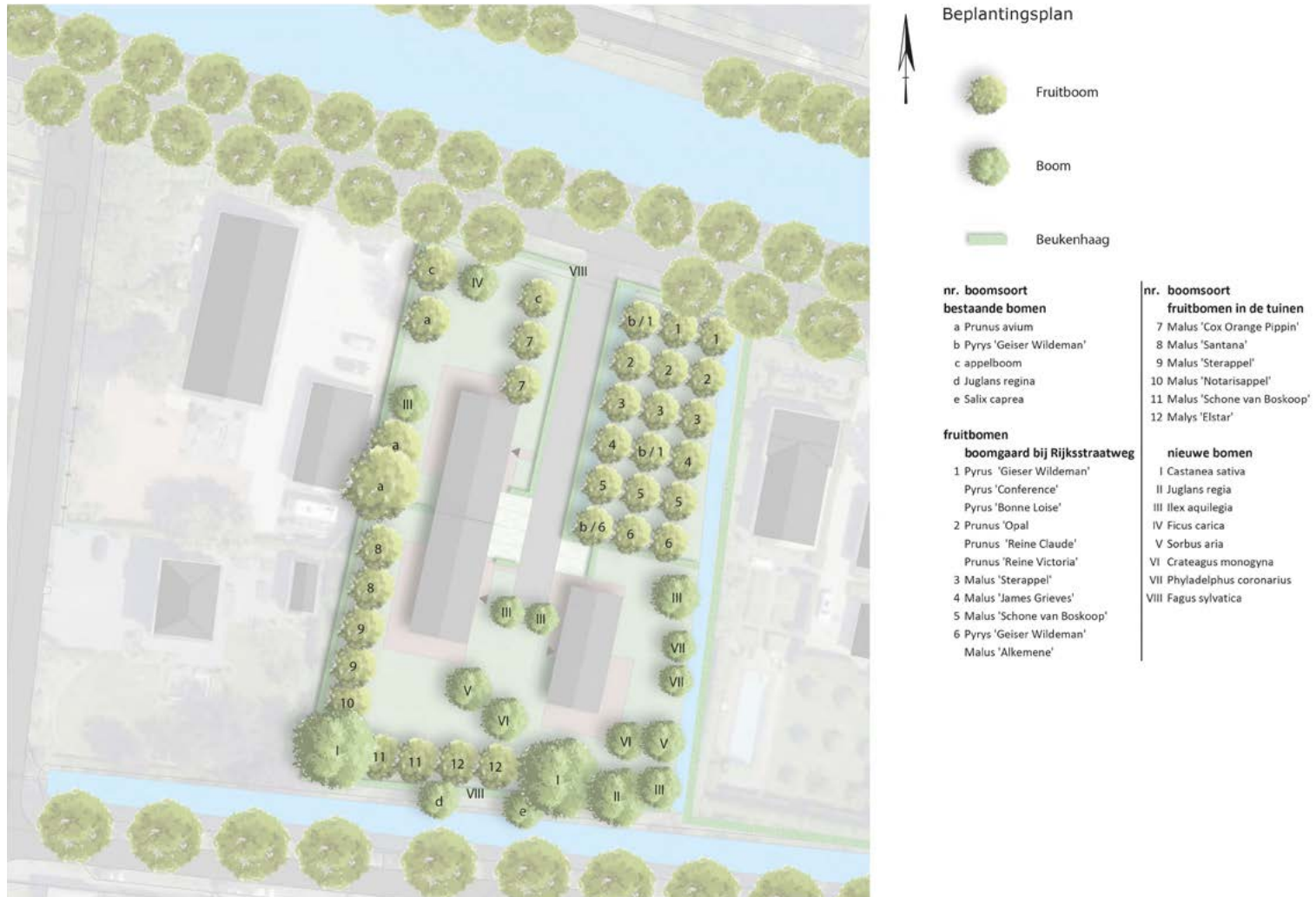
Tabel 2: Beplantingsplan

Wat te doen	Aantal	Extra informatie
Te kappen	19	Waarvan 2 gezonde bomen exclusief walnoot en boswilg
Te behouden	7	
Herplanten fruitbomen	26	
Herplant andere bomen	14	
Nieuw bomenbestand	47	

N.B. de walnoot en boswilg staan buiten het plangebied langs de watergang.
N.B. alle linden langs de Rijksstraatweg blijven behouden.

De initiatiefnemer is jegens de gemeente verplicht om de boomgaard, bomen en groenvoorzieningen te realiseren en te verkopen aan de toekomstige kaveleigenaren van de nieuwbouwoontwikkeling. De initiatiefnemer (in goede staat van onderhoud te houden en indien de bomen vervangen moeten worden door ouderdom, ziekte e.d. de bomen worden vervangen) huidige eigenaar bestaande boomgaard) zal deze verplichting, middels een kettingbeding aan zijn/haar rechtsopvolger(s) (de kopers van de bouwkavels) op te leggen. Voormelde verplichtingen zullen bij notariële akte(n) worden uitgewerkt en in de openbare registers worden ingeschreven.

De boomgaard wordt samen met de schuurwoning verkocht of zal gezamenlijk eigendom worden van de 3 nieuwe woningen.



Figuur 20: Kaart toekomstige situatie met daarin de soorten bomen e.d.

5.10. Duurzaamheid - energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie

Energie

De woningen zijn zelfvoorzienend op het gebied van warmte en koude; ze zijn zeer goed geïsoleerd en hebben een individuele installatie voor het opwekken van warmte en/of koude via een lucht warmtepomp. Tevens is er een WTW en wordt er vloerverwarming geïnstalleerd.

Gezien de aard en de schaal, en de vele bomen, van de locatie is de toepassing van zonnepanelen beperkt tot de daken van de woningen, hetgeen deels zal voorzien in de vraag naar elektriciteit. Zowel op de oostzijde als op de westzijde worden zonnepanelen neergelegd (totaal ong. 80 m²). De situering van de nieuw aan te planten fruitbomen zal afgestemd worden op het vermijden van schaduwwerking op de zonnepanelen.

Volgens het Utrechtse energie Protocol moet als eerste de totale energievraag in beeld gebracht worden. In dit geval is dat 10866 kWh voor de “boerderijwoning”. We gaan er van uit dat de andere woningen een vergelijkbaar verbruik hebben. Vervolgens wordt er onderzocht welke energiesystemen er van toepassing kunnen zijn en wat de resultaten zijn. Van de “boerderijwoning” is een BENG berekening gemaakt. De BENG-1 = 70 kWh/m², BENG-2 = -2,19 kWh/m² en de BENG-3 = 102,4%. Bij een BENG-2 = 0 en BENG-3 = 100% is de woning energieneutraal. Deze woning is hiermee dus energieneutraal en voldoet dus aan de uitgangspunten zoals deze zijn gesteld in hoofdstuk 3. Als de BENG-1 norm meer moeten worden aangescherpt heeft dit weer een negatief effect op de MPG-score.

Circulair bouwen

Voor circulair bouwen hebben we aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- Ingaande materialen en ontwerpkeuzes;
- Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase;
- Aanpasbaarheid in de gebruiksfase;
- Herbruikbaarheid na gebruiksfase.

De woningen worden met een lage milieubelasting gebouwd. De MPG Schaduwprijs van de woningen is bijna €0,50/m²bvo.jr (€0,506/m²bvo.jr). De planning is dat de MPG-waarde in het bouwbesluit per 1 januari 2025 wordt verlaagd naar €0,50/m²bvo.jr, daarom adviseren wij nu al om een lager MPG-waarde te halen voor het ontwerp van deze woningen. Dit wordt bereikt door het gebruik van de volgende materialen als uitgangspunt te nemen: metselwerk, houten latten gevels, kunststofkozijnen, dakpannen en aluminium felsdaken, geïsoleerde kanaalplaat begane grond vloeren, breedplaat verdiepingsvloer, prefab kap met HSB wanden op de eerste verdieping.

Het gebruik van circulaire materialen (biobased met langdurige CO₂-opslag, biobased overig en secundair) is lager dan 15%. Daarentegen is bijna al het hout dat wordt gebruikt in de bouw uit duurzaam beheerde bossen. Het aandeel van hergebruik na de levensduur van deze woningen is minder dan 10%. Over het vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase en de aanpasbaarheid in de gebruiksfase is niets bekend.

Klimaatadaptatie en hittestress

De huidige locatie is groen en het uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat er woningen worden gerealiseerd in de boomgaard. Rondom de woningen worden veel bomen geplant waardoor de omgeving koel blijft. De paden en wegen bestaan uit waterdoorlatende bestrating waardoor het regenwater langzaam kan infiltreren in de bodem en

wordt uitdroging voorkomen. De aanleg van de bomen, struiken, hagen en beplanting zorgen voor vermindering van hittestress en zijn een habitat voor insecten en vogels in de tuinen.

Het hemelwater vanaf de daken en bestrating wordt lokaal geïnfiltreerd via kavelsloot en wadi: opvang van regenbui van 45 mm. op verhard terrein in wadi; bij een bui van 80 mm. Er ontstaat geen schade aan de woning door hogere ligging van de bebouwing ten opzichte van de tuin. De oppervlakte aan verharding is bijna 900 m². De wadi ligt tussen de toegangsweg en de aangrenzende rij fruitbomen met een oppervlakte van circa 110 m². De diepte van de wadi is circa 0,3 meter wat voldoende berging biedt voor een regenbui van 45 mm. De wadi heeft een ledigingstijd van maximaal 48 uur.

5.11. Kabels en leidingen

Bestaande kabels en leidingen liggen dicht bij de Rijksstraatweg en op afstand van de te realiseren woningen. De toekomstige inrit zal de kabels en leidingen kruisen. Ter plaatse van de bestaande kabels en leidingen wordt een Wadi aangelegd.

Bij de aanleg van de inrit, bouwweg en Wadi worden de leidingen gerespecteerd en worden zo nodig maatregelen genomen zodat er, bijvoorbeeld door drukverschillen in de ondergrond, geen verzakking van de drukleidingen en andere leidingen op kan/gaat treden.

De mogelijkheden tot aansluiting op de bestaande 75 mm. drukleiding riolering zal afgestemd worden met de leidingbeheerder.

5.12. Afvalinzameling

De aanbieder van de milieufvalcontainers vindt plaats bij de toegangsweg tot het erf, aan de Rijksstraatweg.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Financieel

De huidige eigenaar/ontwikkelaar heeft de locatie in volle eigendom. Het perceel is niet belast met erfpacht. Voor de realisatie van het plan is geen aankoop van gemeentelijke grond nodig. Initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Voor de eerste fase is een IDOC opgesteld. Hierin is kenbaar gemaakt dat de plankosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is in september 2019 een plankosten intentieovereenkomst gesloten waarin een voorschot op de plankosten van € 20.000,- en een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen is overeengekomen.

Aan deze bouwvelop wordt een anterieure overeenkomst gekoppeld. In de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd middels een exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage bestaat uit de gemaakte plankosten door de gemeente Utrecht, (eventuele) ingrepen in de openbare ruimte en tevens een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Het uitgangspunt is dat er wordt afgerekend op basis van werkelijk gemaakte uren/plankosten (nacalculatie).

Economisch

De afzetbaarheid van de eengezinswoningen vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode is hiermee voldoende aangetoond.

Planschade

Planschadeclaims zijn op voorhand niet uit te sluiten. Namens initiatiefnemer is een planschaderisico inventarisatie opgesteld. In de anterieure overeenkomst wordt een paragraaf over mogelijke planschade opgenomen. Eventuele toegekende planschadeclaims komt voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het niveau van participatie is "raadplegen". De gemeente en de initiatiefnemer consulteert de belanghebbenden en betrokkenen in de fase van het opstellen van deze bouwvelop. Bewoners en andere belanghebbenden denken mee en dragen ideeën aan om te komen tot de randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan. De initiatiefnemers vermelden op welke wijze ze de reacties van de omwonenden al of niet hebben verwerkt.

6.3. Juridische uitvoerbaarheid

Een woningbouwontwikkeling op deze locatie is in strijd met de geldende planologische regelingen. Voor realisatie van het project dient een planologische procedure te worden doorlopen.

7. Verantwoording proces

7.1. Het gevolgde samenwerkingsproces/ relatie tot het Utrechtse Planproces

De bouwenvelop is in samenwerking met de initiatiefnemer opgesteld. De gemeente heeft een kaderstellende rol aangenomen en zal in het vervolg optreden als toetser. De initiatiefnemer werkt binnen de gestelde kaders van deze bouwenvelop een haalbaar ontwerp uit. Voor de volgende fase in het planproces dient de initiatiefnemer een aanvraag (uitgebreide) omgevingsvergunning in.

Initiatiefnemer en gemeente hebben gedurende 2019 tot en met 2023 in samenwerking het plan uitgewerkt aan de hand van de in het Intentiedocument (IDoc) aangegeven onderzoeksvragen, uitgangspunten en wensen.

7.2. Het gevolgde participatieproces

Participatie is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingstrajecten in Utrecht. De gemeente heeft in dit project een kader stellende rol. Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een uitgewerkt plan te komen, ligt bij de initiatiefnemer.

19 november 2019

De initiatiefnemer heeft na ondertekening van het IPok/IDoc de buurt geïnformeerd over het initiatief en is met de direct aanwonenden in contact getreden. In de avond van

19 november 2019 is de buurt geconsulteerd over de uitgangspunten van het bouwplan. Circa 25 buurtbewoners, vooral uit de directe omgeving, waren aanwezig. Van hen zijn circa 15 schriftelijke reacties ontvangen.

In hoofdlijnen zijn de volgende reacties gegeven:

- De buurt wil graag het groene karakter behouden. Ze vinden dat verwaarlozing en geen onderhoud aan de boomgaard wordt beloofd door bebouwing toe te staan.
- Als er toch woningen komen dan zo laag mogelijk en geen appartementen en/of instellingen. Bij voorkeur laagbouw met eengezinswoningen en zo weinig mogelijk bouwvolumes.
- Afstand houden van de bestaande bebouwing.
- De ontsluiting vanaf de Rijksstraatweg.
- Er gaat een terrein verloren die gebruikt wordt door vleermuizen, egels en konijnen.

Enkele direct omwonenden zijn niet positief over de ontwikkeling. Als er dan toch moet worden gebouwd dan zorgen dat de bebouwing goed past in de omgeving en geen grote gebouwen. Het behoud van het groene beeld van het te ontwikkelen boomgaard wordt omarmd, evenals de uitstraling/architectuur van de landelijke woningen aan het hofje midden op het terrein.

31 augustus 2023

De initiatiefnemer heeft omwonenden door middel van een wijkbericht en via de gemeentelijke website geïnformeerd over een inloop informatieavond op 31 augustus 2023. De inloop informatieavond vond plaats in een kantoorpand aan De Dompelaar 1 in De Meern. In de beschikbare ruimte waren 4 panelen opgehangen waarop de inrichting van het terrein en de ontwerpen van de woningen zichtbaar waren. De initiatiefnemer, ontwerpers van de woningen en het terrein en vertegenwoordigers van de gemeente waren aanwezig om belangstellenden te informeren en vragen te beantwoorden.

Een zevental omwonenden kwamen informeren naar de stand van zaken en gaven zo nodig een reactie op de gepresenteerde plannen. Daarnaast hebben enkele omwonenden de gemeente schriftelijk geïnformeerd over hun bezwaren.

De volgende reacties kwamen naar voren:

- Er was door de direct aanwonenden veel weerstand op de plannen. Ze vinden dat verloedering wordt beloond. De eigenaar van de boomgaard doet volgens de omwonenden al jaren geen onderhoud aan de boomgaard.
- De omwonden willen graag dat het groen behouden blijft.
- Bezwaar tegen het bijna 40 meter lange gebouw aan de kant van de Rijksstraatweg 140. Hierdoor wordt de privacy minder en minder zon in de tuin in voor- en najaar.
- Op de tekeningen staan terrassen tegen de erfgrans waardoor de privacy van de burens wordt aangetast.

De initiatiefnemers zijn hierop verder in gesprek gegaan met de omwonenden. Door de omwonenden zijn enkele oplossingsrichtingen aangeboden en naar aanleiding daarvan zijn de volgende wijzigingen in het bouwplan verwerkt:

- Het totale plan is gespiegeld waardoor de boomgaard naast de Rijksstraatweg 140 komt te liggen en de nieuwe bebouwing verder van de bestaande bebouwing aan de Rijksstraatweg 140 ligt en dichterbij de boerderij aan de Rijksstraatweg 141 (woning van de initiatiefnemers).
- Langs het perceel aan de Lange Vliet 6 worden bomen geplant en de eigenaren van de Lange Vliet krijgen de garantie dat er bomen blijven staan. De mogelijkheid bestaat om een strook grond (incl. de bomen) te verkopen aan de eigenaren van de Lange Vliet 6.

8. Vervolgtraject

8.1. Planproces

Deze bouwenvelop en de anterieure overeenkomst vormen het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de gebouwen en de buitenruimte richting omgevingsvergunning.

De bouwenvelop wordt samen met het verslag van de consultatie ter besluitvorming aan het college aangeboden. Na vaststelling van de bouwenvelop in het college kan worden gestart met de volgende planologische fase.

De volgende fase is de ontwerpfase waarin het bouwplan opgewerkt wordt van een schetsontwerp (SO) naar een voorlopig ontwerp (VO). Ook het inrichtingsplan zal worden opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing worden voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG).

Parallel aan het vaststellen van deze bouwenvelop wordt de anterieure overeenkomst gesloten en wordt de uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd. In de anterieure overeenkomst staan alle (financiële) afspraken met betrekking tot herinrichting openbare ruimte, verrekening van plankosten en andere inhoudelijke afspraken. Pas nadat de het plan gerealiseerd is, zal de daadwerkelijke afrekening van de plankosten en eventuele overige kosten kunnen plaatsvinden. De systematiek van afrekening wordt in de (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst verder uitgewerkt.

8.2. Participatieproces

Na vaststelling van deze bouwenvelop wordt een uitgebreide omgevingsaanvraag aangevraagd hierin zijn de gebruikelijke procedures opgenomen voor de inspraak vanuit de omwonenden.

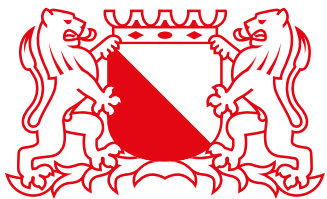
8.3. Planologisch juridisch proces

Het afwijken van het bestemmingsplan is noodzakelijk om tot realisatie van het plan te kunnen komen. De locatie heeft de bestemming “woningbouw” maar er zijn binnen deze bestemming geen bouw mogelijkheden. De onderzoeken die in het kader van de bouwenvelop zijn uitgevoerd kunnen (deels) gebruikt worden voor de aanvraag om omgevingsvergunning.

8.4. Planning

Nadat het college de bouwenvelop heeft vrijgegeven voor inspraak wordt deze aan de buurt gepresenteerd voor reactie. De reacties van bewoners en belanghebbenden worden samen met de (eventueel aangepaste) bouwenvelop vervolgens ter besluitvorming worden aangeboden aan het college van B&W. Naar verwachting zal dit medio 2024 gebeuren. Omdat wij met de initiatiefnemer afspraken hebben gemaakt over de voortgang van het project zal de initiatiefnemer eind 2023 een uitgebreide Wabo procedure aanvragen. Omwonenden worden hierover geïnformeerd. De beoordeling van deze uitgebreide omgevingsvergunning loopt parallel met het vaststellen van de bouwenvelop. Pas na vaststelling van de bouwenvelop wordt een uitgebreide omgevingsvergunning verleend. Als de bouwenvelop bouwplan wijzigt dan zal zo nodig de initiatiefnemer de omgevingsvergunning intrekken of wijzigen. Op de uitgebreide omgevingsvergunning is een formele inspraakprocedure van toepassing. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd.

47 - Bouwvelop Rijksstraatweg 141 De Meern



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00